

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA SÉRIE ÚNICA DA 18ª EMISSÃO DA**



**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Companhia Securitizadora S1*  
CNPJ/ME nº 41.811.375/0001-19

## ÍNDICE

<b>CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES .....</b>	<b>3</b>
<b>CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....</b>	<b>15</b>
<b>CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>19</b>
<b>CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI .....</b>	<b>22</b>
<b>CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E REMUNERAÇÃO DOS CRI .....</b>	<b>23</b>
<b>CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL OU FACULTATIVA, RESGATE TOTAL ANTECIPADO E DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....</b>	<b>26</b>
<b>CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....</b>	<b>30</b>
<b>CLÁUSULA OITAVA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS .....</b>	<b>34</b>
<b>CLÁUSULA NONA – AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI.....</b>	<b>40</b>
<b>CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....</b>	<b>47</b>
<b>CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL .....</b>	<b>48</b>
<b>CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO .....</b>	<b>53</b>
<b>CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....</b>	<b>56</b>
<b>CLÁUSULA QUATORZE – PUBLICIDADE .....</b>	<b>59</b>
<b>CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO .....</b>	<b>60</b>
<b>CLÁUSULA DEZESSEIS- NOTIFICAÇÕES.....</b>	<b>60</b>
<b>CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS.....</b>	<b>60</b>
<b>CLÁUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS .....</b>	<b>66</b>
<b>CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....</b>	<b>67</b>
<b>CLÁUSULA VINTE – FORO .....</b>	<b>67</b>
<b>ANEXO II.....</b>	<b>72</b>
<b>ANEXO III.....</b>	<b>74</b>
<b>ANEXO IV.....</b>	<b>76</b>
<b>ANEXO V.....</b>	<b>77</b>
<b>ANEXO VI.....</b>	<b>79</b>
<b>ANEXO VII.....</b>	<b>80</b>
<b>ANEXO VIII.....</b>	<b>81</b>
<b>ANEXO IX.....</b>	<b>83</b>

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SVB PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 18ª EMISSÃO, SÉRIE ÚNICA, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento particular:

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

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM nº 17:

**II. VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário dos CRI");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela SVB Participações e Empreendimentos Ltda. para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 18ª Emissão, Série Única, da Canal Companhia de Securitização*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 18ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Lei nº 14.430/22, a Resolução CVM nº 60, a Instrução da CVM nº 476 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

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

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

"Adquirentes":	Os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato Imobiliário;
----------------	---

<p><u>"Agente Fiduciário dos CRI"</u>:</p>	<p>A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, devidamente qualificada no preâmbulo;</p>
<p><u>"Alienação Fiduciária de Imóvel"</u>:</p>	<p>A alienação fiduciária das fração ideal de 0,627569 do Imóvel Lótus Atlântida, correspondente às seguintes unidades autônomas: Lotes nºs 01, 02, 03, 09, 10, 11 e 12 da Quadra A; Lotes nºs 02, 03, 04, 05, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 da Quadra B; Lotes nºs 01, 02, 03, 05, 09, 10, 11, 12, 13 e 14 da Quadra C; Lotes nºs 01, 02, 08, 09, 10 e 11 da Quadra D; Lotes nºs 01, 02, 04, 05 e 06 da Quadra E; Lotes nºs 01, 03 e 04 da Quadra F; Lotes nº 03 da Quadra G; Lotes nºs 03, 05 e 06 da Quadra H; Lotes nºs 02 e 03 da Quadra I; Lotes nºs 01, 04, 05 e 06 da Quadra J; Lotes nºs 01, 02, 05, 06, 07, 08, 09 e 12 da Quadra K; Lotes nºs 01, 02, 03 e 05 da Quadra L; Lotes nºs 03, 04 e 05 da Quadra M; Lotes nºs 01 e 05 da Quadra N; Lotes nºs 01, 03, 04, 06, 07 e 08 da Quadra O; Lotes nºs 01, 02, 03, 07, 08 e 09 da Quadra P; Lotes nºs 04, 06, 07, 08 e 09 da Quadra Q; Lotes nºs 01, 02, 03, 04, 08 e 09 da Quadra R; Lotes nºs 01, 02, 04, 06, 07, 09 e 10 da Quadra S; e Lotes nºs 01, 02, 04, 05, 06 e 09 da Quadra T, do Empreendimento Lótus Atlântida, constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação;</p>
<p><u>"ANBIMA"</u>:</p>	<p>A <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b>, associação privada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62;</p>
<p><u>"Assembleia Geral de Titulares de CRI"</u>:</p>	<p>A assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>"Atualização Monetária"</u>:</p>	<p>Mensal, equivalente a variação positiva do IPCA/IBGE correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês de referência;</p>
<p><u>"Aval"</u>:</p>	<p>A garantia fidejussória constituída pelos Avalistas, como principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, de todas as Obrigações Garantidas, bem como de todas as obrigações pecuniárias devidas pela Devedora, nos termos deste instrumento e dos outros Documentos da Operação;</p>

<p>“<u>Avalistas</u>”:</p>	<p>Quando mencionados em conjunto: <b>(i) SAUL VERAS BOF</b>, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 4002510982 SSS/RS, inscrito no CPF/ME sob o nº 130.581.180-15, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Eng. Teixeira Soares, nº 40, Apt. 1401, Bairro Bela Vista, CEP 90440-140; e <b>(ii) ANGELO EMANOEL GOMES BOF</b>, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 9049771448 SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob o nº 007.345.110-00, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Lajeado, nº 1256, Apt. 701, Bloco B, Bairro Petrópolis, CEP 90460-110;</p>
<p>“<u>B3</u>”:</p>	<p>A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b>, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Bairro Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25;</p>
<p>“<u>Boletins de Subscrição</u>”:</p>	<p>Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;</p>
<p>“<u>CCI</u>”:</p>	<p>A Cédula de Crédito Imobiliário integral, com garantias real e fidejussória, sob a forma escritural, emitida pela Emissora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;</p>
<p>“<u>Cessão Fiduciária de Recebíveis</u>”:</p>	<p>A cessão fiduciária dos Recebíveis constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;</p>
<p>“<u>CETIP21</u>”:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;</p>
<p>“<u>CNPJ/ME</u>”:</p>	<p>O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;</p>

"Código Civil":	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
"Código de Processo Civil":	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
"Condições Precedentes":	As condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento do Preço de Integralização, conforme previstas no Instrumento de Emissão;
"Conta de Livre Movimentação":	A conta corrente nº 37780-7, agência nº 1617, do Banco Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), de titularidade da Devedora;
"Conta do Patrimônio Separado":	A conta corrente nº 43040-8, agência nº 3100, do Banco Itaú Unibanco S/A (Cód. 341), de titularidade da Securitizadora;
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel":	O <i>"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças"</i> , celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual foi constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel;
"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis":	O <i>"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças"</i> , celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual foi constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis;
"Contrato de Distribuição":	O <i>"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 18ª Emissão, Série Única da Canal Companhia de Securitização"</i> , celebrado entre a Securitizadora e a Devedora;
"Contratos de Garantia":	Quando mencionados em conjunto: <b>(i)</b> o Instrumento de Emissão, para fins do Aval e do Fundo de Obras; <b>(ii)</b> o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, para fins da Cessão Fiduciária de Recebíveis; <b>(iii)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, para fins da Alienação Fiduciária de Imóvel; e <b>(iv)</b> eventual instrumento de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas;
"Contratos Imobiliários":	Cada Unidade é comercializada por meio da celebração de um <i>"Contrato de Promessa de Compra e Venda"</i> , com o respectivo Adquirente;

<u>“Coordenador Líder”</u> :	A Emissora, conforme autorizada pela Resolução CVM nº 60;
<u>“CPF/ME”</u> :	O Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia;
<u>“Créditos Imobiliários”</u> :	Todos os direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais, representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos neste instrumento, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do presente instrumento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Instrumento de Emissão;
<u>“CRI”</u> :	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 18ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos da Lei nº 14.430/22;
<u>“CRI em Circulação”</u> , para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Devedora e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas;
<u>“CVM”</u> :	A <b>COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS</b> , entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.507.878/0001-08;
<u>“Data de Emissão das Notas Comerciais”</u> :	A data de emissão das Notas Comerciais, qual seja, 22 de novembro de 2022;
<u>“Data de Emissão dos CRI”</u> :	A data de emissão dos CRI, qual seja, 22 de novembro de 2022;
<u>“Data de Vencimento”</u> :	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 22 de novembro de 2026;
<u>“Despesas da Operação”</u> :	Quando mencionadas em conjunto: as Despesas Iniciais e as Despesas Recorrentes;

“ <u>Despesas Iniciais</u> ”:	As despesas iniciais ( <i>flat</i> ) necessárias para realização da Operação e assim identificadas no Anexo IV do Instrumento de Emissão;
“ <u>Despesas Recorrentes</u> ”:	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação e assim identificadas no Anexo IV do Instrumento de Emissão;
“ <u>Destinação de Recursos</u> ”:	A destinação dos recursos captados pela Devedora e oriundos da emissão das Notas Comerciais, a ser implementada de acordo com os termos da Cláusula Segunda do Instrumento de Emissão;
“ <u>Destinação Futura</u> ”:	A parcela da Destinação de Recursos que será aplicada no pagamento de Despesas Imobiliárias a incorrer, conforme Anexo II do Instrumento de Emissão, e cuja comprovação ao Agente Fiduciário dos CRI será realizada pela Devedora, por meio da apresentação de Relatórios Semestrais com os respectivos Documentos Destinação;
“ <u>Destinação Reembolso</u> ”:	A parcela da Destinação de Recursos que será aplicada no reembolso de Despesas Imobiliárias incorridas pela Devedora nos 23 (vinte e três) meses anteriores à data de encerramento da Oferta, devidamente identificadas no Anexo II do Instrumento de Emissão, e cuja comprovação ao Agente Fiduciário dos CRI foi realizada pela Devedora mediante a apresentação dos respectivos Documentos Destinação na data de celebração do Instrumento de Emissão;
“ <u>Devedora</u> ”:	A <b>SVB PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, nº 2825, Sala 1401, Bairro Bela Vista, CEP 91330-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 91.922.807/0001-37;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	Quando mencionados em conjunto: <b>(i)</b> o Instrumento de Emissão; <b>(ii)</b> a Escritura de Emissão de CCI; <b>(iii)</b> os Contratos de Garantia; <b>(iv)</b> o Termo de Securitização; <b>(v)</b> o Contrato de Distribuição; <b>(vi)</b> o(s) Boletim(ins) de Subscrição dos CRI; e <b>(vii)</b> quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados;

<p><u>“Documentos de Destinação”:</u></p>	<p>Os documentos necessários para comprovação dos pagamentos relativos às despesas envolvidas na Destinação de Recursos, sendo eles, termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato “PDF”, comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago) também poderá ser encaminhado demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais;</p>
<p><u>“Emissora”:</u></p>	<p>A <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>, devidamente qualificada no preâmbulo;</p>
<p><u>“Emissão”:</u></p>	<p>Série Única da 18ª emissão de CRI da Emissora;</p>
<p><u>“Empreendimento Lótus Atlântida”:</u></p>	<p>O empreendimento imobiliário em desenvolvimento na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, denominado “Lótus Atlântida”, localizado em Xangri-Lá/RS;</p>
<p><u>“Empreendimento Pontal Shopping”:</u></p>	<p>O empreendimento imobiliário em desenvolvimento nas modalidades de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, e <i>shopping center</i>, denominado “Pontal Shopping”, localizado em Porto Alegre/RS;</p>
<p><u>“Escritura de Emissão de CCI”:</u></p>	<p>O <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Com Garantias Real e Fidejussória, Sob a Forma Escritural”</i>, celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante;</p>
<p><u>“Escriturador” e “Agente Liquidante”:</u></p>	<p>A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34;</p>

<p><u>“Eventos de Vencimento Antecipado”:</u></p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sexta do Instrumento de Emissão;</p>
<p><u>“Fundo de Obras”:</u></p>	<p>O fundo de obras mantido na Conta do Patrimônio Separado, que conterà os recursos necessários para conclusão das obras do Empreendimento Lótus Atlântida, cujas regras de constituição e utilização são aquelas previstas na Cláusula Quinta do Instrumento de Emissão;</p>
<p><u>“Garantias”:</u></p>	<p>Quando mencionados em conjunto: <b>(i)</b> o Aval; <b>(ii)</b> a Cessão Fiduciária de Recebíveis; <b>(iii)</b> a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis; <b>(iv)</b> o Fundo de Obras; e <b>(v)</b> qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas;</p>
<p><u>“Imóvel Lótus Atlântida”:</u></p>	<p>O imóvel objeto da Matrícula nº 11.190, do Cartório de Registro de Imóveis de Xangri-Lá/RS, de propriedade da Devedora, sobre o qual foi incorporado o Empreendimento Lótus Atlântida e será objeto da Destinação de Recursos, conforme identificado no Anexo II do Instrumento de Emissão;</p>
<p><u>“Imóvel Pontal Shopping”:</u></p>	<p>O imóvel objeto da Matrícula nº 35.877, do Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre/RS, de propriedade da <b>BM PAR EMPREENDIMENTOS S.A.</b>, sociedade anônima, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, nº 2825, Sala 1401, Bairro Bela Vista, CEP 91330-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (“<u>BM Par</u>”), sobre o qual se encontra em desenvolvimento o Empreendimento Pontal Shopping e será objeto da Destinação de Recursos, conforme identificado no Anexo II do Instrumento de Emissão;</p>
<p><u>“Instituição Custodiante”:</u></p>	<p>A <b>COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP</b>, instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, conjunto 501, Bairro Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob nº 18.282.093/0001-50;</p>
<p><u>“Instrumento de Emissão”:</u></p>	<p>O <i>“Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, Para Colocação Privada, com Garantias Real e Fidejussória, da SVB Participações e Empreendimentos Ltda.”</i>, celebrado entre a Devedora, na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de subscritora, e os Avalistas;</p>

"Instrução CVM nº 400":	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário;
"Instrução CVM nº 476":	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos;
"IPCA/IBGE":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"JUICESP":	A Junta Comercial do Estado de São Paulo;
"Lei nº 6.385/76":	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a CVM;
"Lei nº 6.404/76":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
"Lei nº 9.514/97":	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
"Lei nº 10.931/04":	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei nº 14.430/22":	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022;
"Medida Provisória nº 2.158-35/2001":	A Medida Provisória nº 2.158-35/2001, de 24 de agosto de 2001;
"MDA - Módulo de Distribuição de Ativos":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo;
"Obrigações Garantidas":	Quando mencionadas em conjunto: <b>(i)</b> todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Avalistas por força das Notas Comerciais e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Avalistas nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as

	<p>despesas do Patrimônio Separado; <b>(ii)</b> obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares de CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; <b>(iii)</b> qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; <b>(iv)</b> qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelos Avalistas no âmbito dos Documentos da Operação; <b>(v)</b> qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção das Notas Comerciais, da CCI e dos CRI; e <b>(vi)</b> inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias;</p>
<p><u>“Oferta”:</u></p>	<p>Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;</p>
<p><u>“Operação”:</u></p>	<p>A operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na Emissão de CRI, aos quais os Créditos Imobiliários e a CCI serão vinculados como lastro, na forma prevista no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação;</p>
<p><u>“Patrimônio Separado”:</u></p>	<p>O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. Esse patrimônio separado será composto por:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>(i)</b> Créditos Imobiliários;</li> <li><b>(ii)</b> CCI;</li> <li><b>(iii)</b> Garantias;</li> <li><b>(iv)</b> Conta do Patrimônio Separado;</li> <li><b>(v)</b> Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário; e</li> </ul>

	<b>(vi)</b> Quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado;
<u>“Prazo de Colocação”</u> :	O prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: <b>(i)</b> subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; <b>(ii)</b> encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora; ou <b>(iii)</b> o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados do início da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 476, o que ocorrer primeiro;
<u>“Preço de Integralização”</u> :	O preço de integralização das Notas Comerciais será correspondente <b>(i)</b> ao valor nominal unitário na primeira data de integralização das Notas Comerciais; ou <b>(ii)</b> ao valor nominal atualizado acrescido da Remuneração, calculada desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais ou desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso) até a data de integralização em questão;
<u>“Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis”</u> :	A promessa de alienação fiduciária de eventuais bens imóveis que sejam recebidos pela Devedora como parte do pagamento pela alienação das Unidades de titularidade da Devedora aos Adquirentes, pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação;
<u>“Razão de Garantia”</u> :	A razão de garantia a ser verificada pela Securitizadora e que deverá ser observada pela Devedora, nos termos da Cláusula Sexta do Instrumento de Emissão;
<u>“Recebíveis”</u> :	A integralidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos Imobiliários das Unidades pertencentes à Devedora, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos Imobiliários, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas,

	honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	O Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e sobre as Garantias, nos termos da Lei nº 14.430/22;
“ <u>Remuneração</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea “(g)”, deste Termo de Securitização;
“ <u>Resolução CVM nº 17</u> ”:	A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021;
“ <u>Resolução CVM nº 30</u> ”:	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
“ <u>Resolução CVM nº 44</u> ”:	A Resolução da CVM nº 44, de 24 de agosto de 2021;
“ <u>Resolução CVM nº 60</u> ”:	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;
“ <u>Resolução CVM nº 80</u> ”:	A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022;
“ <u>Resolução CVM nº 81</u> ”:	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022;
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”:	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
“ <u>Unidades</u> ”:	As unidades pertencentes ao Imóvel Lótus Atlântida de titularidade da Devedora, as quais foram ou serão comercializadas por meio dos respectivos Contratos Imobiliários. Esta definição engloba as unidades que <b>(i)</b> já foram comercializadas; <b>(ii)</b> estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque; e/ou <b>(iii)</b> venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos Imobiliários já celebrados e vigentes;
“ <u>Valor Nominal Atualizado</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea “(e)”, deste Termo de Securitização;
“ <u>VX Informa</u> ”:	A plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário dos CRI em seu website ( <a href="https://vortex.com.br">https://vortex.com.br</a> ), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar

	<a href="https://portal.vortex.com.br/register">https://portal.vortex.com.br/register</a> e solicitar acesso ao sistema.
--	--

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

**1.3.** A Emissão e a Oferta dos CRI foram aprovadas, por unanimidade de votos, em deliberação tomada na Reunião de Diretoria da Emissora realizada em 07 de novembro de 2022.

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

**2.1.** Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretroatável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sem qualquer coobrigação, nos termos do Instrumento de Emissão, aos CRI da Série Única da 18ª Emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

**2.1.1.** O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de Integralização, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado pela Emissora à Devedora, nos termos da Cláusula 4.8 do Instrumento de Emissão.

**2.2.** Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor **R\$ 24.500.000,00 (vinte e quatro milhões e quinhentos mil reais)**, na Data de Emissão dos CRI.

**2.2.1.** O presente Termo de Securitização será (a) custodiado na Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60, nos termos da declaração contida no **Anexo IV** deste Termo de Securitização; e (b) registrado na B3, conforme previsto no artigo 26, §1º da Lei nº 14.430/22.

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

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

com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado:

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

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

**2.6.** A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

**2.7.** Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes das Notas Comerciais, bem como o saldo devedor atualizado das Notas Comerciais, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

**2.8. Preço de Integralização:** As Notas Comerciais serão integralizadas em **3 (três) tranches**, à vista, em moeda corrente nacional, exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, pelo Preço de Integralização, e será feita de forma parcial ou total. Será admitido ágio ou deságio na integralização das Notas Comerciais para refletir as Despesas da Operação no âmbito dos CRI.

**2.8.1.** A 1ª (primeira) integralização de até 14.500 (quatorze mil e quinhentas) Notas Comerciais, no valor total de **R\$ 14.500.000,00** (quatorze milhões e quinhentos mil reais) ("1ª Tranche"), será realizada somente após o atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes, pela Devedora. Os recursos da 1ª Tranche serão integralmente liberados à Devedora, na Conta de Livre Movimentação, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da verificação do cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes, observada, no entanto, a ordem de destinação prevista na Cláusula 2.8.1.1 abaixo.

**2.8.1.1.** Os recursos do Preço de Integralização da 1ª Tranche serão destinados da seguinte forma:

- (i)** Pagamento das Despesas Iniciais, diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora;
- (ii)** Liberação de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) à BM Par, por conta e ordem da Devedora, na conta corrente nº 0643064403, agência nº 0100, no Banco Banrisul (Cód. 041), a título de Destinação Reembolso;
- (iii)** Composição do Fundo de Obras com todo o valor residual, após a dedução dos itens "(i)" e "(ii)" acima.

**2.8.2.** A 2ª (segunda) integralização de até 5.000 (cinco mil) Notas Comerciais, no valor total de **R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)** ("2ª Tranche"), será realizada em **Maio de 2023**, somente após a total integralização da 1ª Tranche, e desde tenham sido subscritos e integralizados CRI em montante suficiente. Os recursos da 2ª Tranche serão integralmente retidos pela Securitizadora e aplicados, por conta e ordem da Devedora, para composição do Fundo de Obras, a título de Destinação Futura.

**2.8.3.** A 3ª (terceira) integralização de até 5.000 (cinco mil) Notas Comerciais, no valor total de **R\$ 5.000.000,00** (cinco milhões de reais) ("3ª Tranche"), será realizada em **Setembro de 2023**, somente após a total integralização da 2ª Tranche, e desde tenham sido subscritos e integralizados CRI em montante suficiente. Os recursos da 3ª Tranche serão integralmente retidos pela Securitizadora e aplicados, por conta e ordem da Devedora, para composição do Fundo de Obras, a título de Destinação Futura.

**2.8.4.** Após o recebimento pela Devedora da totalidade dos recursos da emissão de Notas Comerciais (observados os descontos acima mencionados), as obrigações de pagamento da Securitizadora serão consideradas cumpridas, representando plena e geral quitação pela Devedora à Securitizadora por tais obrigações, nos montantes ali

previstos, sendo certo que os comprovantes de depósito e compensação na Conta de Livre Movimentação serão considerados como recibos.

**2.9. Garantias da Operação:** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, pela Devedora e pelos Avalistas, foram ou serão constituídas as seguintes garantias:

**2.9.1. Garantia Fidejussória:** Os Avalistas assumiram, nos termos previstos no Instrumento de Emissão, como avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil. O Aval deve ser honrado, impreterivelmente, até o 2º (segundo) Dia Útil, após o inadimplemento das Obrigações Garantidas, mediante notificação enviada pela Securitizadora por e-mail aos Avalistas.

**2.9.2. Alienação Fiduciária de Imóvel:** Em garantia integral das Obrigações Garantidas, a Devedora e a Securitizadora celebraram, nesta data, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, por meio do qual a Devedora constituiu a alienação fiduciária de fração ideal de 0,627569 do Imóvel Lótus Atlântida, correspondente às seguintes unidades autônomas de sua titularidade: Lotes nºs 01, 02, 03, 09, 10, 11 e 12 da Quadra A; Lotes nºs 02, 03, 04, 05, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 da Quadra B; Lotes nºs 01, 02, 03, 05, 09, 10, 11, 12, 13 e 14 da Quadra C; Lotes nºs 01, 02, 08, 09, 10 e 11 da Quadra D; Lotes nºs 01, 02, 04, 05 e 06 da Quadra E; Lotes nºs 01, 03 e 04 da Quadra F; Lotes nº 03 da Quadra G; Lotes nºs 03, 05 e 06 da Quadra H; Lotes nºs 02 e 03 da Quadra I; Lotes nºs 01, 04, 05 e 06 da Quadra J; Lotes nºs 01, 02, 05, 06, 07, 08, 09 e 12 da Quadra K; Lotes nºs 01, 02, 03 e 05 da Quadra L; Lotes nºs 03, 04 e 05 da Quadra M; Lotes nºs 01 e 05 da Quadra N; Lotes nºs 01, 03, 04, 06, 07 e 08 da Quadra O; Lotes nºs 01, 02, 03, 07, 08 e 09 da Quadra P; Lotes nºs 04, 06, 07, 08 e 09 da Quadra Q; Lotes nºs 01, 02, 03, 04, 08 e 09 da Quadra R; Lotes nºs 01, 02, 04, 06, 07, 09 e 10 da Quadra S; e Lotes nºs 01, 02, 04, 05, 06 e 09 da Quadra T, do Empreendimento Lótus Atlântida, em favor da Securitizadora, nos termos da Lei nº 9.514/97. A Devedora apresentará o protocolo do pedido de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua celebração, e deverá obter o efetivo registro, no prazo de até 90 (noventa) dias corridos contados da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ressalvada a prorrogação do referido prazo, em adicionais 30 (trinta) dias corridos, exclusivamente na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e desde que a Devedora comprove estar envidando os melhores esforços para a superação das exigências e conclusão do registro, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado. Nos termos do Instrumento de Emissão, a Devedora compromete-se a manter a prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel (e comprovar a manutenção), até a efetiva obtenção do registro, dentro do prazo previsto acima.

**2.9.3. Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis:** Em garantia integral das Obrigações Garantidas, a Devedora, nos termos do Instrumento de Emissão, prometeu alienar fiduciariamente à Securitizadora eventuais bens imóveis que sejam recebidos pela Devedora como parte do pagamento pela alienação das Unidades de titularidade da Devedora aos Adquirentes. A Devedora e a Emissora deverão celebrar o instrumento particular para constituição da alienação fiduciária do(s) novo(s) imóvel(is), substancialmente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no que for aplicável, notadamente, os prazos para celebração e registro.

**2.9.4. Cessão Fiduciária de Recebíveis:** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora e a Securitizadora celebraram, nesta data, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, por meio do qual a Devedora cedeu e prometeu ceder fiduciariamente a integralidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos Imobiliários das Unidades pertencentes à Devedora, devidos e a serem devidos pelos Adquirentes, em benefício da Securitizadora. A Devedora apresentará o protocolo do pedido de registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua celebração, e deverá obter o efetivo registro, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, ressalvada a prorrogação do referido prazo, em adicionais 30 (trinta) dias corridos, exclusivamente na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, e desde que a Devedora comprove estar envidando os melhores esforços para a superação das exigências e conclusão dos registros, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado.

**2.9.5. Fundo de Obras:** A Emissora constituirá o Fundo de Obras com os recursos decorrentes do Preço de Integralização, para a conclusão das obras do Empreendimento Lótus Atlântida. O Fundo de Obras será constituído com a liberação dos recursos da integralização dos CRI, no valor total descrito na Cláusula 2.8.1.1 acima.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

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

- (a) Emissão: 18<sup>a</sup>;
- (b) Série: Única;
- (c) Quantidade de CRI: 24.500 (vinte e quatro mil e quinhentas);
- (d) Valor Global: R\$ 24.500.000,00 (vinte e quatro milhões e quinhentos mil reais);

- (e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (f) Atualização Monetária: IPCA/IBGE;
- (g) Remuneração: 10,25% a.a. (dez inteiros e vinte e cinco centésimos por cento ao ano), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos decorridos durante o período de vigência dos CRI;
- (h) Encargos Moratórios: (i) Remuneração incidente sobre o valor total inadimplido atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma *pro rata die*, sobre a importância inadimplida, atualizada pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência da Remuneração, nos termos da alínea "(i)" acima; e (iii) multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima;
- (i) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: De acordo com a tabela constante do **Anexo II** do presente Termo de Securitização;
- (j) Periodicidade e Forma de Pagamento da Remuneração: De acordo com a tabela constante do **Anexo II** do presente Termo de Securitização;
- (k) Regime Fiduciário: Sim;
- (l) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
- (m) Data de Emissão dos CRI: 22 de novembro de 2022;
- (n) Local de Emissão: São Paulo – SP;
- (o) Data de Vencimento Final: 22 de novembro de 2026;
- (p) Prazo de Vencimento: 1.461 (mil quatrocentos e sessenta e um) dias;
- (q) Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Aval; e (iv) Fundo de Obras;
- (r) Coobrigação da Fiduciária: Não há;
- (s) Subordinação: Os CRI serão emitidos em uma única série;
- (t) Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 22 de dezembro de 2022;

- (u) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada: 22 de novembro de 2026; e
- (v) Forma: Escritural.

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

**3.3.** Oferta dos CRI: A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pelo Coordenador Líder, e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

**3.3.1.** A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30 (“Investidores Profissionais”).

**3.3.2.** Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, o Coordenador Líder se compromete a zelar para que os CRI objeto da Oferta sejam ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM nº 476, o Coordenador Líder deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI, e deverá entregar à Emissora uma cópia da referida lista quando do encerramento da Oferta.

**3.3.3.** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que: (a) estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e (c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

**3.4.** Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando for verificada a ocorrência de uma das hipóteses do Prazo de Colocação, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.4.1 deste Termo de Securitização.

**3.4.1.** Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá realizar

a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

**3.4.2.** Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.4.1 deste Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

**3.5.** Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: **(i)** apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30 ("Investidores Qualificados"), e **(ii)** depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos investidores ("Período de Restrição"), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM nº 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

**3.5.1.** Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400.

#### **CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI**

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

**4.2.** Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O preço de integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira data de integralização dos CRI ("Data de Integralização"), e, após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Atualizado dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização. O preço de integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3.

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

## CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E REMUNERAÇÃO DOS CRI

**5.1. Forma de Pagamento dos CRI:** Ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária parcial e resgate antecipado total dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será pago na forma do Anexo II do presente instrumento. Cada CRI fará jus a uma remuneração, que contemplará Atualização Monetária e Remuneração, conforme indicado na Cláusula 3.1, a partir da primeira Data de Integralização, a serem calculados da seguinte forma:

### Atualização Monetária

A atualização monetária pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI (“Valor Nominal Atualizado”).

O cálculo do Valor Nominal Atualizado dos CRI será realizado da seguinte forma:

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

**VNa:** Valor Nominal Atualizado ou o Saldo do Valor Nominal Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNe:** Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário (valor nominal remanescente após amortização de principal, incorporação de juros, e atualização monetária a cada período, ou pagamento da atualização monetária, se houver), informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

**C:** Fator acumulado das variações positivas mensais do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

**NI<sub>k</sub>:** Valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês anterior ao mês da respectiva Data de Aniversário;

**NI<sub>k-1</sub>:** Valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês anterior ao mês “k”;

**dcp:** Número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, para os demais períodos, inclusive e conforme aplicável, e

a data de cálculo, exclusive, e limitado ao número total de dias corridos de vigência do número-índice utilizado, sendo "dcp" um número inteiro; e

**dct:** Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior e a próxima Data de Aniversário, limitado ao número total de dias corridos de vigência do número-índice, sendo "dct" um número inteiro, sendo que para o cálculo da primeira Atualização Monetária, o "dct" será igual a 30 (trinta) dias corridos.

O fator resultante da expressão  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão  $\frac{NI_k}{NI_{k-1}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O número-índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

Considera-se data de aniversário todo dia 20 (vinte) de cada mês ou o Dia Útil imediatamente subsequente, caso dia 20 (vinte) não seja um Dia Útil ("Data de Aniversário"), a partir do mês subsequente ao da Data de Integralização.

Caso o número-índice do IPCA/IBGE ainda não esteja disponível até 5 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a última variação mensal positiva do IPCA/IBGE divulgado. A variação positiva será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, o saldo devedor não será ajustado no momento da divulgação do número índice e nem haverá compensações entre as partes.

A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação acumulada seja positiva, devendo a variação acumulada negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.

No caso de extinção do IPCA/IBGE ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada taxa em sua substituição ("Taxa Substitutiva"), devendo a Securitizadora convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Geral de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária, conforme o caso.

## Remuneração

A remuneração dos CRI compreenderá os juros remuneratórios, calculados a partir de um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o respectivo Valor Nominal Atualizado, ou o respectivo saldo do Valor Nominal Atualizado, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula.

A remuneração será calculada da seguinte forma:

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

Onde:

**J:** Valor unitário da remuneração calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNa:** Conforme definido acima;

**Fator de Juros:** Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = \left\{ \left[ (i + 1)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right] \right\}$$

Onde:

**i** = 10,2500;

**dcp** = Conforme definido acima;

**dct** = Conforme definido acima.

Observação:

Para fins do presente Termo de Securitização a expressão "Período de Capitalização" significa o intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na última data de pagamento (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento imediatamente subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou data de Vencimento Antecipado, conforme o caso, previstos neste Termo de Securitização.

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

**5.3. Datas de Pagamento:** As datas de pagamento de Remuneração e da amortização dos CRI encontram-se descritas no **Anexo II** deste Termo de Securitização.

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

## **CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL OU FACULTATIVA, RESGATE TOTAL ANTECIPADO E DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

**6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários:** Os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais e representados pela CCI, poderão ser antecipados nos seguintes casos: **(i)** vencimento antecipado das Notas Comerciais; e **(ii)** por qualquer outro motivo previsto no Instrumento de Emissão. Nestes casos, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária parcial e proporcional, mas limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Atualizado dos CRI, na próxima Data de Aniversário, ou, conforme o caso, caso haja a antecipação total dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais, para o resgate antecipado total dos CRI, em até 03 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado.

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

**6.2. Valor do Saldo Devedor em Decorrência da Antecipação dos Créditos Imobiliários:** A amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI, conforme previsto na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização, serão realizados pelo percentual do Valor Nominal Atualizado dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de amortização extraordinária parcial, e pelo Valor Nominal Unitário, no caso de resgate antecipado total, acrescidos de Remuneração, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização. Adicionalmente, os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de um Evento de Vencimento Antecipado, do cumprimento das obrigações pecuniárias previstas no Instrumento de Emissão, ou da amortização extraordinária das Notas Comerciais, deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI.

**6.2.1.** O pagamento da amortização extraordinária ou do resgate antecipado total deverá ser realizado na data indicada na comunicação da amortização extraordinária ou do resgate antecipado, que deverá ser informada à B3 com antecedência mínima

de 3 (três) Dias Úteis e será feito observado os procedimentos da B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3.

**6.3. Liquidação Antecipada Facultativa e Amortização Extraordinária Facultativa:** A Devedora poderá, a qualquer tempo contado da Data de Emissão das Notas Comerciais e a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado das Notas Comerciais, de forma integral, ou a amortização extraordinária das Notas Comerciais, de forma parcial, mediante notificação com 10 (dez) dias corridos de antecedência e o pagamento de prêmio de 3,00% (três por cento) sobre o saldo devedor atualizado das Notas Comerciais ("Prêmio de Pagamento Antecipado", "Resgate Antecipado Facultativo" e "Amortização Extraordinária Facultativa", respectivamente).

**6.4. Amortização Extraordinária Obrigatória:** O saldo devedor atualizado das Notas Comerciais e respectivamente dos CRI, deverá ser amortizado extraordinariamente, total ou parcialmente **(i)** por meio dos Recebíveis cedidos fiduciariamente (após a data de emissão do Habite-se do Empreendimento Lótus Atlântida, conforme previsto na Cláusula 7.1.4 do Instrumento de Emissão); e/ou **(ii)** caso não seja mantida a Razão de Garantia ("Amortização Extraordinária Obrigatória"), desde que o andamento das obras do Empreendimento Lótus Atlântida esteja regular. Nessas hipóteses, a Devedora não incorrerá no pagamento de qualquer multa de pré-pagamento.

**6.5. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários:** Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, excluídos aqueles referentes às Despesas Iniciais, serão integralmente destinados **(i)** para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento, reforma e/ou manutenção do Empreendimento Lótus Atlântida, por meio da Destinação Futura, e **(ii)** para o reembolso de despesas de natureza imobiliária incorridas e desembolsadas pela Devedora no Empreendimento Pontal Shopping em prazo igual ou inferior a 23 (vinte e três) meses de antecedência à data de encerramento da distribuição dos CRI, conforme descritos no **Anexo VIII** deste instrumento, e integralmente comprovadas até o prazo estabelecido nesta Cláusula 6.5.

**6.5.1.** O **Anexo VIII** deste instrumento descreve (i) a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras do Empreendimento Lótus Atlântida, e (ii) as despesas imobiliárias já incorridas pela Devedora e que serão reembolsadas com parte dos recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais.

**6.5.2.** Nos termos do Instrumento de Emissão, a Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio do Instrumento de Emissão exclusivamente conforme a Cláusula Segunda do Instrumento de Emissão.

**6.5.3.** O Instrumento de Emissão poderá ser objeto de aditamento, após aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, para fins de atualização da parcela dos recursos de destinação semestral constantes no respectivo Anexo.

**6.5.4.** Nos termos do Instrumento de Emissão, a Devedora declara que o Empreendimento Lótus Atlântida e o Empreendimento Pontal Shopping não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora.

**6.5.5.** Nos termos do Instrumento de Emissão, a Devedora autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI a fiscalizarem a Destinação de Recursos, a qualquer tempo, por força de solicitação expedida por órgãos públicos, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

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

**6.6.** Destinação Futura. Os recursos captados por meio do Instrumento de Emissão para Destinação Futura deverão ser destinados ao Empreendimento Lótus Atlântida até a Data de Vencimento, conforme o cronograma de tentativa de destinação previsto no **Anexo VIII**, observado o disposto abaixo.

**6.6.1.** O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo, portanto, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma. 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.

**6.6.2.** A Devedora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, no último dia dos meses de outubro e abril, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida na Cláusula 6.6, nos termos do **Anexo IX**, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Lótus Atlântida aplicados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da emissão de Notas Comerciais.

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

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

**6.6.5.** Nos termos do Instrumento de Emissão, a Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, até o 60º (sexagésimo) dia anterior à Data de Vencimento, os Documentos de Destinação que atestem a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais em observância à Destinação de Recursos.

**6.7.** Destinação Reembolso. Os recursos captados por meio do Instrumento de Emissão para Destinação Reembolso foram destinados ao Empreendimento Pontal Shopping, conforme os Documentos de Destinação identificados no **Anexo VIII**, os quais foram apresentados e verificados pelo Agente Fiduciário dos CRI na presente data.

**6.7.1.** Considerando que a Devedora comprovou a natureza imobiliária das Despesas Imobiliárias envolvidas na Destinação Reembolso, os recursos disponibilizados à Devedora a esse título serão de livre uso da Devedora e não exigirão comprovação adicional de destinação para os fins exigidos pela CVM.

**6.7.2.** Nos termos do Instrumento de Emissão, a Devedora declara que as Despesas Imobiliárias que serão objeto de reembolso nos termos acima não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Devedora.

**6.8.** O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento dos recursos obtidos por meio da emissão de Notas Comerciais ao

Empreendimento Lótus Atlântida, a partir do Relatório Semestral e pela análise dos Documentos de Destinação fornecidos pela Devedora, nos termos desta Cláusula Sexta.

**6.8.1.** A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico de quaisquer obras, estando tal fiscalização, quando aplicável, restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI dos relatórios e documentos acima previstos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações eventualmente fornecidas pela Devedora a respeito de qualquer acompanhamento físico da Destinação de Recursos informada no Relatório Semestral.

**6.8.2.** Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão de Notas Comerciais em observância à Destinação de Recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e Documentos de Destinação referidos nesta Cláusula Sexta (exceto se em razão de determinação de autoridade ou órgão fiscalizador), assim como o Agente Fiduciário dos CRI ficará desobrigado da responsabilidade de verificação da Destinação de Recursos.

**6.8.3.** Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novos empreendimentos imobiliários a serem objeto da Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos nos termos no **Anexo VIII**, dependerá de prévia e expressa aprovação da Securitizadora por meio de Assembleia Geral de Titulares de CRI, sendo certo que deverá ser realizado aditamento aos Documentos da Operação, conforme aplicável.

**6.9.** Para fins desta Cláusula Sexta, compreende-se por "Autoridade": qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, *trust*, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica ("Pessoa"), entidade ou órgão:

**(a)** vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou

**(b)** que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**7.1.** Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação nos meios eletrônicos em que a Emissora publica seus atos societários, assim como imediatamente

informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.

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

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

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

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

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

**7.4.1.** A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (iii) informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

**7.5. Relatório Anual:** Em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI à CVM, a Emissora obriga-se desde já **(i)** a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser

solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; e **(ii)** enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando **(ii.a)** que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e **(ii.b)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores, nos termos do artigo 11, §2º do Anexo III do Código ANBIMA para Ofertas Públicas, em vigor desde 06 de maio de 2021.

**7.6. Demonstrações Financeiras da Emissora:** A Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário dos CRI em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia.

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

**7.8.** A Emissora neste ato declara que:

**(a)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a CVM;

**(b)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;

**(c)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

**(d)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;

- (e) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Instrumento de Emissão;
- (g) observado o disposto no item "(e)" acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (h) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel Lótus Atlântida e ao Imóvel Pontal Shopping;
- (i) 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;
- (j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (k) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
- (l) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (m) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;
- (n) analisou e divulgou, na forma do **Anexo VI**, eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento;
- (o) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;

**(p)** assegurará a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

**(q)** assegurará que os créditos imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e

**(r)** assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

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

## **CLÁUSULA OITAVA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS**

**8.1.** Regime Fiduciário: Na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430/22, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado na B3, conforme previsto no artigo 26, §1º da Lei nº 14.430/22.

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

**8.3.** Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430/22, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

**8.4.** Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, os Investimentos Permitidos e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430/22.

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

**8.4.2.** O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários na forma do artigo 26, §1º da Lei nº 14.430/22 em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar à B3 1 (uma) via original ou eletrônica do Termo de Securitização.

**8.5.** Administração do Patrimônio Separado: Em conformidade com a Lei nº 14.430/22, a Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

**8.6.** A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário dos CRI em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de março de cada ano.

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

**(a)** com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e

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

**8.8.** Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 2.4, alínea "(c)" deste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

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

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

**8.9.** Guarda de Documentos. A Securitizadora será responsável pela guarda de uma via eletrônica do Instrumento de Emissão, recebendo a Instituição Custodiante outra via eletrônica. A Securitizadora também será responsável pela guarda de uma via eletrônica de todos os Documentos da Operação devidamente registrados nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registros de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais, conforme aplicável.

**8.10.** Cascata de Pagamentos. A totalidade dos recursos, líquidos de comissões de vendas e impostos, oriundos da comercialização das Unidades (o que incluirá eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-pagamento e/ou multa e juros em caso de descumprimento pelos respectivos adquirentes e/ou eventual banco financiador, líquido de corretagem e impostos sobre a receita da venda), serão utilizados na seguinte ordem ("Cascata de Pagamentos"):

- (a) Despesas do Patrimônio Separado, e outras em aberto;
- (b) Pagamento da Remuneração dos CRI vencidos em mês(es) anterior(es) e não pagos, e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
- (c) Pagamento da Amortização Programada dos CRI vencida em mês(es) anterior(es) e não paga, e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
- (d) Pagamento da Remuneração dos CRI;
- (e) Pagamento da Amortização Programada dos CRI;
- (f) Havendo excedente, caso a Devedora esteja adimplente com as Obrigações Garantidas, liberação, em favor da Devedora, do montante de 4% (quatro por cento) dos direitos creditórios caso a Devedora opte pelo Regime Especial de Tributação (RET) ou 6,73% (seis, vírgula setenta e três por cento) dos direitos creditórios, que tenham sido comprovada e efetivamente recebidos na Conta do Patrimônio Separado;
- (g) Havendo excedente, caso a Devedora esteja adimplente com as Obrigações Garantidas, se o LTV estiver abaixo de 70% (setenta por cento) (conforme definido no Instrumento de Emissão), será liberado, em favor da Devedora, o valor referente a 9,5% (nove vírgula cinco por cento) do valor dos Recebíveis no mês de competência, que deverá ser calculado e informado pelo Servicer (conforme definido no Instrumento de Emissão) em até 5 (cinco) dias corridos

antes da liberação. Tal liberação refere-se à “Taxa de Administração” existente no Empreendimento Lótus Atlântida. As liberações serão realizadas diretamente na conta corrente de titularidade da **Wagnerpar Assessoria e Consultoria Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.425.863/0001-85 – conta corrente nº 13.000.072-3, agência nº 3304, do Banco Santander (Cód. 033) (“Wagnerpar”). Caso a Wagnerpar deixe de administrar o Empreendimento Lótus Atlântida por qualquer motivo, a Devedora deverá notificar o Servicer e a Securitizadora antes das liberações, as quais não serão mais realizadas;

**(h)** Havendo excedente, caso a Devedora esteja adimplente com as Obrigações Garantidas, **(i)** destinação ao Fundo de Obras, até a expedição do Habite-se do Empreendimento Lótus Atlântida; ou **(ii)** Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, após a expedição do Habite-se do Empreendimento Lótus Atlântida.

**8.10.1.** A Devedora deverá encaminhar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, mensalmente até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, comprovação de pagamento dos tributos incidentes sobre os Recebíveis, calculados de acordo com as regras do regime tributário escolhido pela Devedora.

**8.10.2.** Caso a totalidade dos recursos recebidos na Conta do Patrimônio Separado arrecadados no mês imediatamente anterior ao de apuração tenham sido inferiores aos valores que serão utilizados na Cascata de Pagamentos, a Securitizadora notificará a Devedora e os Avalistas para que complementem os valores faltantes até o 5º (quinto) dia subsequente ao recebimento da notificação enviada pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, exceto se menor prazo for necessário para que o fluxo de pagamento dos CRI ou pagamentos do Patrimônio Separado não sejam afetados.

**8.10.2.1.** Caso o aporte descrito na Cláusula 8.10.2 acima não ocorra no prazo previsto acima, a Devedora e/ou os Avalistas se obrigam a pagar à Securitizadora um prêmio no valor equivalente a 2,5% a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado na data da comunicação, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data de descumprimento até a data do efetivo aporte por parte da Devedora e/ou dos Avalistas, sem prejuízo de ser considerado um Evento de Vencimento Antecipado.

**8.10.2.2.** Em caso de distrato ou rescisão de qualquer um dos Contratos Imobiliários, caberá exclusivamente à Devedora a responsabilidade pela devolução de valores pagos pelos Adquirentes nos termos dos Contratos Imobiliários, bem como pelo pagamento de eventuais indenizações ou penalidades aos Adquirentes, não tendo a Securitizadora qualquer responsabilidade por tais obrigações.

**8.10.3.** A Securitizadora se obriga, neste ato, a comparecer, após a expedição do Habite-se do Empreendimento Lótus Atlântida, como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda das Unidades do Empreendimento Lótus Atlântida em caráter definitivo aos Adquirentes, com a finalidade de liberar a garantia constituída sobre a Unidade objeto da referida venda, sendo que, os recursos daí

decorrentes deverão ser destinados para o cumprimento de todas e quaisquer obrigações devidas, conforme e de acordo com o observado o disposto na Cláusula 8.10 acima. Os Contratos Imobiliários poderão ser celebrados livremente pela Devedora, independentemente do comparecimento da Securitizadora, informando aos Adquirentes da existência da alienação fiduciária e cessão fiduciária sobre as Unidades.

**8.10.4.** A destinação dos valores da venda das Unidades para a Conta do Patrimônio Separado, após a obtenção do Habite-se do Empreendimento Lótus Atlântida, deverá estar prevista na respectiva promessa de compra e venda e/ou na escritura definitiva de venda e compra das referidas Unidades, constando como conta para pagamento do valor de venda das unidades a Conta do Patrimônio Separado, devendo a Devedora comprovar, por meio de extratos a serem encaminhados à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, o atendimento às condições elencadas na Cláusula 8.10.2 acima.

**8.10.5.** Caso o Adquirente da Unidade, para realizar o pagamento do preço de venda, (i) utilize recursos próprios, (ii) obtenha financiamento com a própria Devedora, ou (iii) obtenha financiamento com uma instituição financeira; a Devedora deverá seguir com o procedimento para liberação da garantia concomitantemente ao ato de celebração do respectivo contrato definitivo ou escritura de compra e venda da Unidade. Sendo certo que, o cumprimento de todas e quaisquer obrigações devidas em razão das Notas Comerciais, em especial a respectiva amortização, ordinária ou extraordinária, do saldo do Valor Nominal Atualizado, deverá ocorrer apenas mediante recebimento do valor integral, líquido de corretagem e impostos sobre a receita da venda da Unidade conforme a Cláusula 8.10, independentemente do efetivo recebimento dos valores de venda da respectiva Unidade pela Devedora, e mesmo que tenha havido com o adquirente da Unidade qualquer negociação de pagamento a prazo ou de qualquer outra forma.

**8.10.6.** A Securitizadora obriga-se, neste ato, a liberar a Alienação Fiduciária de Imóvel constituída sobre a respectiva Unidade em estoque objeto do financiamento, sendo certo, no entanto, que tal liberação estará condicionada à previsão no referido contrato de financiamento de que a liberação pela instituição financeira de 100% (cem por cento) do valor total financiado será realizada na Conta do Patrimônio Separado, para fins de amortização obrigatória, observada a Cláusula 8.10 acima.

**8.10.7.** Nos termos do Instrumento de Emissão, a Devedora se obriga a aportar recursos próprios na Conta do Patrimônio Separado, no montante a ser financiado pela instituição financeira, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da celebração do contrato de financiamento, para fins de amortização obrigatória, observada a Cláusula 8.10 acima. Em até 10 (dez) Dias Úteis contados do referido aporte na Conta do Patrimônio Separado, a Securitizadora liberará a Alienação Fiduciária de Imóvel constituída sobre a Unidade em estoque objeto do financiamento.

**8.10.7.1.** Caso o aporte descrito na Cláusula 8.10.7 não ocorra no prazo previsto acima, a Devedora e/ou os Avalistas se obrigam a pagar à Securitizadora um prêmio no valor equivalente a 2,5% a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado na data da comunicação, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data de descumprimento até a data do efetivo aporte por parte da Devedora e/ou dos Avalistas, sem prejuízo de ser considerado um Evento de Vencimento Antecipado.

**8.10.8.** Fica estabelecido que quanto às Unidades quitadas pelos Adquirentes após a Emissão dos CRI, desde que devidamente comprovada a quitação dos Adquirentes pela Devedora e devidamente verificada pelo Servicer, a Securitizadora deverá proceder com a liberação da garantia após a expedição do Habite-se do Empreendimento Lótus Atlântida.

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

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

**8.13.** Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão aplicados nos termos previstos pela Cláusula 8.10 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

**8.13.1. Investimentos Permitidos:** Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado serão aplicados em investimentos de renda fixa, de liquidez diária, do Banco Itaú Unibanco S.A. ("Investimentos Permitidos"). Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Securitizadora. Sendo esses rendimentos, líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, acrescidos aos valores devidos à Devedora. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

## **CLÁUSULA NONA – AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI**

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

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

- (a)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 5º da Resolução CVM nº 17;
- (c)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção III do Capítulo II da Resolução CVM nº 17;
- (d)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (e)** assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada,

controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no **Anexo VII**, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

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

**(g)** verificou a veracidade relativas as Garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das Garantias, na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Títulos e Documentos competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

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

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

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

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

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

**(e)** intimar, conforme o caso, a Emissora, a Devedora e os Avalistas a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

**(f)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;

- (g)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (h)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;
- (i)** renunciar à função de Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m)** comunicar os Titulares dos CRI, no prazo máximo 7 (sete) Dias Úteis, contado a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
- (n)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante recebimento dos documentos emitidos e encaminhados pela Emissora, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o)** disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (p)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q)** fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430/22 à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei nº 14.430/22;

- (r)** convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;
- (s)** comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (u)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme artigo 15 da Resolução CVM nº 17;
- (v)** em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das Garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

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

**9.4.** Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: Serão devidos ao Agente Fiduciário dos CRI honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 26.000,00 (vinte seis mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI; e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela "(i)" acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

**9.4.1.** Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela "(i)" será devido pela Securitizadora (com recursos do Patrimônio Separado) e/ou Devedora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.

**9.4.2.** A parcela "(ii)" citada acima será reajustada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

**9.5.** Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente

Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos 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.

**9.6.** A remuneração recorrente do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos CRI ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário dos CRI no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI.

**9.7.** As parcelas citadas na Cláusula 9.4 acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**9.8.** As parcelas citadas na Cláusula 9.4 acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

**9.9.** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

**9.10.** Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora (com recursos do Patrimônio Separado) antecipará ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora (com recursos do Patrimônio Separado) e/ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para

realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais 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; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

**9.11.** Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário dos CRI este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

**9.12.** 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 da Devedora, 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.

**9.13.** 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 pela Emissora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

**9.14.** Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias; (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

**9.15.** Substituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, para que seja deliberado pelos

Titulares de CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário dos CRI, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário. A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

**9.16. Destituição do Agente Fiduciário dos CRI:** O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei nº 14.430/22 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

**9.17. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário dos CRI Eleito em Substituição:** O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula 9.15 deste Termo de Securitização e da Cláusula 9.16 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

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

**9.20. Validade das manifestações:** 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, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

**9.21. Atuação Vinculada:** 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. 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 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 nº 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

**9.22. Presunção de Veracidade:** Caberá a Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário dos CRI, não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

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

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

**10.2. Convocação da Assembleia Geral:** Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração transitória, pelo Agente Fiduciário dos CRI, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, com antecedência de 15 (quinze) dias contados da data de sua realização para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, e da Resolução nº CVM 60 e da Lei nº 14.430/22 para fins de deliberar pela contratação de nova securitizadora, e suas normas e regras de administração do Patrimônio Separado ou pela liquidação do referido Patrimônio Separado, quando deverá ser contratada instituição liquidante.

**10.3. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado:** A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua

administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

**10.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI:** Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI, para liquidá-lo:

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

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

**10.4.2.** 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 de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) caso a assembleia geral seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

## **CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL**

**11.1 Assembleia Geral de Titulares de CRI:** Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares dos CRI, o disposto na Lei nº 14.430/22 e na Resolução CVM nº 60, e no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM nº 81, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

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

**11.3. Forma de Convocação:** Observado o disposto na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital

publicado na forma da Cláusula 11.3.3 e Cláusula Quatorze, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

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

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

**11.3.3.** Nos termos da Resolução CVM nº 60, os editais de convocação de Assembleia Gerais, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV, “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM nº 60 e conforme Lei nº 14.430/22.

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

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

**11.4. Prazo para Realização:** A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 11.3 deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira publicação do edital relativo à primeira convocação ou no prazo mínimo de 8 (oito) dias a contar da primeira publicação do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação, não sendo admitido que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, com base no Ofício-Circular CVM/SEP 02/2012, e respeitada a legislação vigente à época.

**11.5. Validade:** As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo *quórum* de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral, ou que tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contados da realização da Assembleia de Titulares de CRI, por meio da disponibilização da ata da referida Assembleia no site.

**11.6. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI:** Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

**11.8. Legislação Aplicável:** Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430/22, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM nº 81, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

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

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

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

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

**11.13.** No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Geral, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

**11.14. Quóruns:** Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

**11.15. Presença da Emissora:** Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

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

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

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

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

exequibilidades, validades ou liquidez; **(vii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(viii)** realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; (ix) qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; (x) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e **(xi)** eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta do Patrimônio Separado, conforme a Cláusula 8.10 deste Termo de Securitização, deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem, maioria simples dos CRI em circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em circulação.

**11.20.** Em caso de Assembleia de Titulares de CRI para deliberação sobre administração ou liquidação do Patrimônio Separado em caso de insuficiência de ativos, ou ainda, em caso de insolvência da Securitizadora referida Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI. Na Assembleia Geral, acima serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

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

**11.22.** Dispensa: Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes. Não obstante, após a emissão dos CRI, este instrumento e/ou os demais Documentos da Operação somente poderão ser alterados mediante anuência dos Titulares dos CRI em circulação, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, não sendo, entretanto, necessária a anuência dos titulares dos CRI em circulação sempre que tal alteração, conforme Resolução CVM nº 60: I – decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; II – decorrer da substituição de direitos creditórios pela Securitizadora; III – for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da emissora ou dos prestadores de serviços; IV – envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no instrumento de emissão; e V – decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos.

**11.23.** Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM, sendo que sua publicação em jornais

de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Geral de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

## **CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO**

**12.1.** Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 14.430/22, e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido à Emissora, durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) ao mês, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na data de verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração"). Também será devida pela Devedora à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora homem de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI. Este valor será corrigido a partir da Data da Emissão e será reajustado pelo IPCA/IBGE.

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

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

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

**12.1.4.** Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel Lótus Atlântida, o Imóvel Pontal Shopping, o Empreendimento Lótus Atlântida e/ou o Empreendimento Pontal Shopping, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os

Encargos Moratórios. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta Cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na Cláusula 11.18 deste Termo de Securitização.

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

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

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

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

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

**(e)** as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

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

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

**(h)** demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

**12.3.** Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

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

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

**(a)** eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;

**(b)** todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observada a Cláusula 12.4.1 e 12.4.2 deste Termo de Securitização; e

**(c)** tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização.

**12.4.1.** No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

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

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

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

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

### **13.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil**

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

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

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

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

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

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

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

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

sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

### **13.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

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

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

### **13.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

#### **Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio**

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

#### **Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários**

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

## CLÁUSULA QUATORZE – PUBLICIDADE

**14.1. Publicidade:** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, bem como na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, na Resolução nº CVM 60 ou, ainda, a legislação em vigor, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário dos CRI da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. Todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

**14.2.** A partir da entrada em vigor da Resolução CVM nº 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 Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>), na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM nº 60, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário dos CRI da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

**14.3.** A Securitizadora poderá deixar de realizar as publicações em jornal acima previstas caso **(i)** notifique todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores; ou **(ii)** (a) encaminhe a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cuja as comprovações de envio e recebimento valerá como ciência da publicação e (b) disponibilize na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>) o referido edital de convocação, conforme Lei nº 14.430/22, Resolução CVM nº 60 e legislação em vigor. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM nº 44.

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

## CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

**15.1. Registro do Termo de Securitização:** O presente Termo de Securitização será custodiado na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do **Anexo IV** a este Termo de Securitização.

## CLÁUSULA DEZESSEIS- NOTIFICAÇÕES

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

*Para a Emissora*

### CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Bairro Vila Nova Conceição  
CEP 04538-001, São Paulo – SP

At.: Amanda Regina Martins e Nathalia Machado Loureiro

Telefone: (11) 3045-8808

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

*Para o Agente Fiduciário dos CRI*

### VÓRTX TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Bairro Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo - SP

At.: Eugênia Souza e Marcio Teixeira

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: [agentefiduciario@vortex.com.br](mailto:agentefiduciario@vortex.com.br) / [pu@vortex.com.br](mailto:pu@vortex.com.br) (para fins de precificação)

**16.2.** A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

**Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário dos CRI, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa.**

## CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**(n)** Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter

seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

**(o)** Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta: A Oferta dos CRI, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Avalistas, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

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

**(q)** Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12.4 deste Termo de Securitização.

**(r)** Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral necessitam de quórum qualificado para serem aprovadas. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI. Adicionalmente, as deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no presente Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

**(s)** Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas ao Imóvel Lótus Atlântida, à Devedora e aos Avalistas, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas ao Imóvel Lótus Atlântida. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou o Imóvel Lótus Atlântida, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

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

**(u)** Risco de não constituição das Garantias: Na presente data, as Garantias não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos não foram registrados no cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

**(v)** Risco de Insuficiência da Alienação Fiduciária de Imóvel pela Ausência de Laudo de Avaliação: Uma vez que o valor atribuído às Unidades, para fins de liquidação forçada em leilão público no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, não foi obtido a partir da elaboração de um laudo técnico de avaliação, não há comprovações técnicas de que o Imóvel efetivamente possui o valor de liquidação que lhe foi atribuído, podendo impactar negativamente na eventual excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, caso verificada a sua insuficiência em razão do valor atribuído às Unidades não corresponder ao seu efetivo valor de mercado.

**(w)** Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco: Os CRI, bem como a presente Oferta Pública Restrita, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco. Caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta Pública Restrita e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

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

**(y)** Risco da não comprovação da Destinação de Recursos: Com base em precedentes analisados pelo Colegiado da CVM ao longo do tempo, passou a ser possível a emissão de CRI lastreados em créditos considerados imobiliários por conta da destinação dos recursos

oriundos da emissão de tais títulos. A Devedora se obrigou a comprovar a destinação de recursos para fins de enquadramento do crédito durante a vigência da emissão até a data de vencimento. Caso a Emissão tenha sua quitação antecipada, antes da efetiva comprovação total da destinação de recursos, dessa forma pode ser interpretado a não caracterização total do lastro conforme exigido, o que poderá impactar diretamente a Emissão e os Investidores.

**(z)** Risco de os Fiaidores serem Pessoas Físicas: Os Fiaidores são pessoas físicas, sendo que, em caso de seu falecimento, os valores relativos à fiança estarão limitados ao montante da herança, sendo a obrigação transmitida aos herdeiros dentro do limite de seu quinhão hereditário. Neste caso, os valores podem não ser suficientes para arcar com todas as Obrigações Garantidas, acarretando perda aos investidores.

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

## **CLÁUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**18.1.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário 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 uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

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

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

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

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

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

**18.8.** Assinatura Digital: As partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200-2/2001, e este instrumento, bem como seus eventuais aditamentos, serão firmados de maneira digital por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de Condições Precedentes.

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

## **CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

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

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

## **CLÁUSULA VINTE – FORO**

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

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



As partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

São Paulo/SP, 22 de novembro de 2022.

*(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela SVB Participações e Empreendimentos Ltda. para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 18ª Emissão, Série Única, da Canal Companhia de Securitização, celebrado em 22 de novembro de 2022.)*

---

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Emissora*

Nome: Nathalia Machado Loureiro

Cargo: Diretora

CPF/ME: 104.993.467-93

---

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

*Agente Fiduciário dos CRI*

Nome: Brenda Ribeiro de Oliveira

Cargo: Procuradora

CPF/ME: 446.451.268-22

Nome: Bruno Ivonez Borges Alexandre

Cargo: Procurador

CPF/ME: 089.729.846-20

**Testemunhas:**

1. \_\_\_\_\_

Nome: Thiago Zanin Mota Corrêa

CPF/ME: 985.563.550-72

2. \_\_\_\_\_

Nome: Amanda Regina Martins

CPF/ME: 430.987.638-25

**ANEXO I**  
**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SVB PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 18ª EMISSÃO, SÉRIE ÚNICA, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Características dos Créditos Imobiliários*

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
SÉRIE	Única	NÚMERO	12.356	São Paulo/SP, 22 de novembro de 2022			
				TIPO DE CCI	Integral		
<b>1. EMISSORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>							
CNPJ/ME: 41.811.375/0001-19							
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474							
COMPLEMENTO	Cj. 1009 e 1010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-001
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP</b>							
CNPJ/ME: 18.282.093/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955							
COMPLEMENTO	Cj. 501	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90560-002
<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>SVB PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.</b>							
CNPJ/ME: 91.922.807/0001-37							
ENDEREÇO: Avenida Doutor Nilo Peçanha, nº 2825							
COMPLEMENTO	Sala 1401	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	91330-001
<b>4. GARANTIAS:</b> (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) o Fundo de Obras.							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 24.500.000,00</b> (vinte e quatro milhões e quinhentos mil reais).							
TÍTULO: O "Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, Para Colocação Privada, com Garantias Real e Fidejussória, da SVB Participações e Empreendimentos Ltda.", celebrado em 22 de novembro de 2022, entre a Devedora e a Emissora, por meio do qual a Devedora emitiu 24.500 (vinte e quatro mil e quinhentas) notas comerciais escriturais, no valor de R\$ 24.500.000,00 (vinte e quatro milhões e quinhentos mil reais) (respectivamente, "Instrumento de Emissão" e "Notas Comerciais").							
<b>5.1. IMÓVEIS</b>							
Empreendimento	Cartório	Matrícula	Endereço				
"Lótus Atlântida"	Cartório de Registro de Imóveis de Xangri-Lá/RS	11.190	Avenida Juriti, nº 1100, Bairro Centro, Xangri-Lá, RS, CEP 95588-000.				
"Pontal Shopping"	Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre/RS	35.877	Avenida Padre Cacique, nº 2893, Bairro Praia de Belas, Porto Alegre, RS, CEP 90810-240.				

<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>				
6.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	20 de dezembro de 2022.			
6.2. DATA DE VENCIMENTO FINAL	20 de novembro de 2026.			
6.3. VALOR PRINCIPAL	<b>R\$ 24.500.000,00</b> (vinte e quatro milhões e quinhentos mil reais).			
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IPCA/IBGE.			
6.5. JUROS	10,25% (dez inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano.			
6.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme tabela no <b>Anexo I</b> do Instrumento de Emissão.			
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.			
6.8. ENCARGOS	<p>(i) Juros Remuneratórios pactuados no Instrumento de Emissão, incidentes sobre o valor total inadimplido atualizado pela Atualização Monetária apurado na Data de Pagamento;</p> <p>(ii) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma <i>pro rata die</i>, sobre a importância inadimplida, atualizada pela Atualização Monetária apurado na Data de Pagamento, sem prejuízo da incidência dos Juros Remuneratórios, nos termos da alínea "(i)" acima; e</p> <p>(iii) Multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na Data de Pagamento, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima, que será devida independentemente do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.</p>			
6.9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:				
Período	Datas de Pagamento das Notas Comerciais	Saldo Devedor (Sdi)	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?
1	20/12/2022	R\$ 14.500.000,00	0,0000%	Sim
2	20/01/2023	R\$ 14.500.000,00	0,0000%	Sim

3	20/02/2023	R\$ 14.500.000,00	0,0000%	Sim
4	20/03/2023	R\$ 14.500.000,00	0,0000%	Sim
5	20/04/2023	R\$ 14.500.000,00	0,0000%	Sim
6	20/05/2023	R\$ 14.500.000,00	0,0000%	Sim
7	20/06/2023	R\$ 14.500.000,00	0,0000%	Sim
8	20/07/2023	R\$ 14.500.000,00	0,0000%	Sim
9	20/08/2023	R\$ 14.500.000,00	0,0000%	Sim
10	20/09/2023	R\$ 14.500.000,00	0,0000%	Sim
11	20/10/2023	R\$ 14.500.000,00	0,0000%	Sim
12	20/11/2023	R\$ 14.500.000,00	0,0000%	Sim
13	20/12/2023	R\$ 14.500.000,00	0,0000%	Sim
14	20/01/2024	R\$ 14.500.000,00	0,0000%	Sim
15	20/02/2024	R\$ 14.500.000,00	0,0000%	Sim
16	20/03/2024	R\$ 14.500.000,00	0,0000%	Sim
17	20/04/2024	R\$ 14.500.000,00	0,0000%	Sim
18	20/05/2024	R\$ 19.500.000,00	0,0000%	Sim
19	20/06/2024	R\$ 19.500.000,00	0,0000%	Sim
20	20/07/2024	R\$ 19.500.000,00	0,0000%	Sim
21	20/08/2024	R\$ 19.500.000,00	0,0000%	Sim
22	20/09/2024	R\$ 24.500.000,00	0,0000%	Sim
23	20/10/2024	R\$ 24.500.000,00	0,0000%	Sim
24	20/11/2024	R\$ 24.500.000,00	0,0000%	Sim
25	20/12/2024	R\$ 24.500.000,00	0,0000%	Sim
26	20/01/2025	R\$ 24.500.000,00	0,0000%	Sim
27	20/02/2025	R\$ 24.500.000,00	0,0000%	Sim
28	20/03/2025	R\$ 24.500.000,00	0,0000%	Sim
29	20/04/2025	R\$ 24.500.000,00	0,0000%	Sim
30	20/05/2025	R\$ 24.500.000,00	0,0000%	Sim
31	20/06/2025	R\$ 24.500.000,00	0,0000%	Sim
32	20/07/2025	R\$ 24.500.000,00	0,0000%	Sim
33	20/08/2025	R\$ 24.500.000,00	0,0000%	Sim
34	20/09/2025	R\$ 24.500.000,00	0,0000%	Sim
35	20/10/2025	R\$ 24.500.000,00	0,0000%	Sim
36	20/11/2025	R\$ 24.500.000,00	0,0000%	Sim
37	20/12/2025	R\$ 24.500.000,00	0,0000%	Sim
38	20/01/2026	R\$ 24.500.000,00	0,0000%	Sim
39	20/02/2026	R\$ 24.500.000,00	0,0000%	Sim
40	20/03/2026	R\$ 24.500.000,00	0,0000%	Sim
41	20/04/2026	R\$ 24.500.000,00	0,0000%	Sim
42	20/05/2026	R\$ 24.500.000,00	0,0000%	Sim
43	20/06/2026	R\$ 24.500.000,00	0,0000%	Sim
44	20/07/2026	R\$ 24.500.000,00	0,0000%	Sim
45	20/08/2026	R\$ 24.500.000,00	0,0000%	Sim
46	20/09/2026	R\$ 24.500.000,00	0,0000%	Sim
47	20/10/2026	R\$ 24.500.000,00	0,0000%	Sim
48	20/11/2026	R\$ 24.500.000,00	100,0000%	Sim

**ANEXO II**  
**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SVB PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 18ª EMISSÃO, SÉRIE ÚNICA, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

***Cronograma de Amortização de Principal e Remuneração***

Período	Data de Aniversário Cálculo	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?
1	20/12/2022	22/12/2022	0,0000%	Sim
2	20/01/2023	22/01/2023	0,0000%	Sim
3	20/02/2023	22/02/2023	0,0000%	Sim
4	20/03/2023	22/03/2023	0,0000%	Sim
5	20/04/2023	22/04/2023	0,0000%	Sim
6	20/05/2023	22/05/2023	0,0000%	Sim
7	20/06/2023	22/06/2023	0,0000%	Sim
8	20/07/2023	22/07/2023	0,0000%	Sim
9	20/08/2023	22/08/2023	0,0000%	Sim
10	20/09/2023	22/09/2023	0,0000%	Sim
11	20/10/2023	22/10/2023	0,0000%	Sim
12	20/11/2023	22/11/2023	0,0000%	Sim
13	20/12/2023	22/12/2023	0,0000%	Sim
14	20/01/2024	22/01/2024	0,0000%	Sim
15	20/02/2024	22/02/2024	0,0000%	Sim
16	20/03/2024	22/03/2024	0,0000%	Sim
17	20/04/2024	22/04/2024	0,0000%	Sim
18	20/05/2024	22/05/2024	0,0000%	Sim
19	20/06/2024	22/06/2024	0,0000%	Sim
20	20/07/2024	22/07/2024	0,0000%	Sim
21	20/08/2024	22/08/2024	0,0000%	Sim
22	20/09/2024	22/09/2024	0,0000%	Sim
23	20/10/2024	22/10/2024	0,0000%	Sim
24	20/11/2024	22/11/2024	0,0000%	Sim
25	20/12/2024	22/12/2024	0,0000%	Sim
26	20/01/2025	22/01/2025	0,0000%	Sim
27	20/02/2025	22/02/2025	0,0000%	Sim
28	20/03/2025	22/03/2025	0,0000%	Sim
29	20/04/2025	22/04/2025	0,0000%	Sim
30	20/05/2025	22/05/2025	0,0000%	Sim
31	20/06/2025	22/06/2025	0,0000%	Sim
32	20/07/2025	22/07/2025	0,0000%	Sim
33	20/08/2025	22/08/2025	0,0000%	Sim
34	20/09/2025	22/09/2025	0,0000%	Sim
35	20/10/2025	22/10/2025	0,0000%	Sim
36	20/11/2025	22/11/2025	0,0000%	Sim
37	20/12/2025	22/12/2025	0,0000%	Sim

38	20/01/2026	22/01/2026	0,0000%	Sim
39	20/02/2026	22/02/2026	0,0000%	Sim
40	20/03/2026	22/03/2026	0,0000%	Sim
41	20/04/2026	22/04/2026	0,0000%	Sim
42	20/05/2026	22/05/2026	0,0000%	Sim
43	20/06/2026	22/06/2026	0,0000%	Sim
44	20/07/2026	22/07/2026	0,0000%	Sim
45	20/08/2026	22/08/2026	0,0000%	Sim
46	20/09/2026	22/09/2026	0,0000%	Sim
47	20/10/2026	22/10/2026	0,0000%	Sim
48	20/11/2026	22/11/2026	100,0000%	Sim

**ANEXO III**  
**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SVB PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 18ª EMISSÃO, SÉRIE ÚNICA, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

***Declaração da Emissora***

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única de sua 18ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430/22"), e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI;
- (ii) nos termos do artigo 10 da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM nº 476"), e artigo 44 da Resolução CVM nº 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela SVB Participações e Empreendimentos Ltda. para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 18ª Emissão, Série Única, da Canal Companhia de Securitização*", celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("Termo de Securitização");
- (iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.



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

São Paulo/SP, 22 de novembro de 2022.

---

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Nome: Nathalia Machado Loureiro

Cargo: Diretora

CPF/ME: 104.993.467-93

**ANEXO IV**  
**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SVB PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 18ª EMISSÃO, SÉRIE ÚNICA, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

***Declaração da Instituição Custodiante***

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, conjunto 501, Bairro Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Com Garantias Real e Fidejussória, Sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, com garantias real e fidejussória, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 18ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Emissora"), foi realizada por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela SVB Participações e Empreendimentos Ltda. para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 18ª Emissão, Série Única, da Canal Companhia de Securitização*", firmado em 22 de novembro de 2022, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário dos CRI"), na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430/22. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, lhe foi entregue para custódia uma via digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, do Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/04.

São Paulo/SP, 22 de novembro de 2022.

---

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**

Nome: Luis Felipe Carlomagno Carchedi

Cargo: Diretor

CPF/ME: 488.920.760-00

**ANEXO V**  
**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SVB PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 18ª EMISSÃO, SÉRIE ÚNICA, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

***Declaração do Coordenador Líder***

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" e "Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da Série Única da 18ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, nos termos do artigo 11 da Instrução CVM nº 476 que:

- (i) agiu, em conjunto com a Emissora, com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela SVB Participações e Empreendimentos Ltda. para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 18ª Emissão, Série Única, da Canal Companhia de Securitização*" que regula os CRI e a Emissão;
- (ii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência 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, 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;
- (iii) verificou eventuais conflitos de interesse aos investidores;
- (iv) 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;
- (v) certificou-se de que o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil de risco dos investidores;
- (vi) obterá do subscritor ou adquirente do valor mobiliário a declaração prevista no art. 7º da Instrução CVM nº 476;
- (vii) suspenderá a distribuição e comunicar a CVM, imediatamente, caso constate qualquer irregularidade;
- (viii) efetuará a comunicação prevista no art. 8º da Instrução CVM nº 476; e
- (ix) guardará, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos relativos ao processo de oferta pública, inclusive os documentos que comprovem sua diligência nos termos do inciso I.

Os administradores do Coordenador Líder da Oferta também são responsáveis pelo cumprimento da obrigação previstas acima.



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

São Paulo/SP, 22 de novembro de 2022.

---

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Nome: Nathalia Machado Loureiro

Cargo: Diretora

CPF/ME: 104.993.467-93

**ANEXO VI**  
**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SVB PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 18ª EMISSÃO, SÉRIE ÚNICA, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

***Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses***  
***Agente Fiduciário dos CRI Cadastrado na CVM***

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Bairro Pinheiros, CEP 05425-020  
Cidade / Estado: São Paulo / SP  
CNPJ/ME nº: 22.610.500/0001-88  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugenia de Jesus Souza  
Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA  
CPF/ME: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI  
Número da Emissão: 18ª  
Número da Série: Única  
Emissor: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.811.375/0001-19  
Quantidade: 24.500 (vinte e quatro mil e quinhentos)  
Forma: Nominativa escritural

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

São Paulo/SP, 22 de novembro de 2022.

---

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

*Agente Fiduciário dos CRI*

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza  
Cargo: Diretora  
CPF/ME: 009.635.843-24

Nome: Brenda Ribeiro de Oliveira  
Cargo: Procuradora  
CPF/ME: 446.451.268-22

**ANEXO VII**  
**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SVB PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 18ª EMISSÃO, SÉRIE ÚNICA, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

***Outras Emissões da Emissora nas Quais o Agente Fiduciário dos CRI Atua***

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

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022006BV	14.969.168,00	14.969.168	CDI + 3,00 %	3	1	03/06/2022	28/04/2028	VENDRU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Aval
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022006BW	18.364.166,00	18.364.166	IPCA + 8,61 %	3	2	03/06/2022	28/04/2028	VENDRU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Aval
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022006BX	16.666.666,00	16.666.666	CDI + 6,00 %	3	3	03/06/2022	28/04/2028	VENDRU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Aval
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G1162067	27.000.000,00	27.000	IPCA + 13,30 %	6	ÚNICA	26/07/2022	20/11/2031	YBY NATUREZA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fiança
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K0700672	20.500.000,00	20.500	IPCA + 12,00 %	15	ÚNICA	04/11/2022	26/10/2026	COLMEIA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K0976239	12.000.000,00	12.000	IPCA + 9,75 %	16	ÚNICA	08/11/2022	22/10/2026	ALLURE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança

**ANEXO VIII**  
**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SVB PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 18ª EMISSÃO, SÉRIE ÚNICA, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Destinação dos Recursos*

**TABELA 1: IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E DO EMPREENDIMENTO**

EMPREENDIMENTO	PROPRIETÁRIO	MATRÍCULA	CARTÓRIO	USO DOS RECURSOS	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS NO IMÓVEL	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO IMÓVEL (DESTINATÁRIO) DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
Lótus Atlântida	SVB PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.	11.190	Registro de Imóveis de Xangri-Lá/RS	Construção do Empreendimento	59,18%	R\$ 0,00	Não
Pontal Shopping	BM PAR EMPREENDIMENTOS S.A.	35.877	Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre/RS	Reembolso de custos com Construção do Empreendimento	40,82%	R\$ 124.500.000,00	Não

**TABELA 2: CRONOGRAMA TENTATIVO E INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NO IMÓVEL (SEMESTRAL, EM R\$)**

2º SEMESTRE/22	1º SEMESTRE/23	2º SEMESTRE/23	1º SEMESTRE/24	2º SEMESTRE/24	1º SEMESTRE/25
R\$ 3.799.389,27	R\$ 13.714.139,46	R\$ 16.149.981,05	R\$ 3.461.79,01	R\$ 0,00	R\$ 0,00
2º SEMESTRE/25	1º SEMESTRE/26	2º SEMESTRE/26	1º SEMESTRE/27	2º SEMESTRE/27	1º SEMESTRE/28
R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

**TABELA 3: DESTINAÇÃO DE RECURSOS – DESPESAS REEMBOLSÁVEIS**

EMPREDIMENTO	MATRÍCULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO
Shopping Pontal	35877	Ofício do Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS - 5ª Zona	Arcelormittal Brasil Ltda	29/10/2021	NFM 331680	R\$ 190.074,00	TELA SOLDADA
Shopping Pontal	35877	Ofício do Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS - 5ª Zona	Coesul - Construtora Extremo Sul	24/02/2022	NFS 2022129	R\$ 1.580.080,77	MÃO DE OBRA COM EQUIPAMENTOS
Shopping Pontal	35877	Ofício do Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS - 5ª Zona	Engenhosul Obras Ltda	12/02/2021	NFS 202110	R\$ 385.751,02	EMPREITADA PARCIAL
Shopping Pontal	35877	Ofício do Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS - 5ª Zona	Engenhosul Obras Ltda	29/10/2021	NFS 2021100	R\$ 609.841,67	ADMINISTRAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRA
Shopping Pontal	35877	Ofício do Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS - 5ª Zona	Engenhosul Obras Ltda	30/11/2021	NFS 2021123	R\$ 973.598,49	ADMINISTRAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRA
Shopping Pontal	35877	Ofício do Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS - 5ª Zona	Engenhosul Obras Ltda	23/12/2021	NFS 2021140	R\$ 815.322,33	ADMINISTRAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRA
Shopping Pontal	35877	Ofício do Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS - 5ª Zona	Engenhosul Obras Ltda	28/01/2022	NFS 202210	R\$ 1.034.121,23	ADMINISTRAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRA
Shopping Pontal	35877	Ofício do Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS - 5ª Zona	Engenhosul Obras Ltda	24/02/2022	NFS 202226	R\$ 600.315,78	ADMINISTRAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRA
Shopping Pontal	35877	Ofício do Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS - 5ª Zona	Engenhosul Obras Ltda	28/03/2022	NFS 202241	R\$ 480.204,75	ADMINISTRAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRA
Shopping Pontal	35877	Ofício do Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS - 5ª Zona	Engenhosul Obras Ltda	06/05/2022	NFS 202270	R\$ 756.540,92	ADMINISTRAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRA
Shopping Pontal	35877	Ofício do Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS - 5ª Zona	Pertile Engenharia e Climatização Ltda	27/09/2021	NFS 545	R\$ 364.485,70	EXECUÇÃO DE OBRA
Shopping Pontal	35877	Ofício do Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS - 5ª Zona	Pertile Engenharia e Climatização Ltda	30/11/2021	NFS 558	R\$ 291.941,78	EXECUÇÃO DE OBRA
Shopping Pontal	35877	Ofício do Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS - 5ª Zona	Pertile Engenharia e Climatização Ltda	30/01/2022	NFS 576	R\$ 332.903,26	EXECUÇÃO DE OBRA
Shopping Pontal	35877	Ofício do Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS - 5ª Zona	Pertile Engenharia e Climatização Ltda	26/08/2022	NFS 621	R\$ 328.133,55	EXECUÇÃO DE OBRA
Shopping Pontal	35877	Ofício do Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS - 5ª Zona	Pertile Engenharia e Climatização Ltda	30/09/2022	NFS 624	R\$ 289.464,56	EXECUÇÃO DE OBRA
Shopping Pontal	35877	Ofício do Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS - 5ª Zona	Reparcon Soluções para Reparo e Proteção do Concreto	22/07/2022	NFS 202241	R\$ 17.839,81	EXECUÇÃO DE OBRA
Shopping Pontal	35877	Ofício do Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS - 5ª Zona	Reparcon Soluções para Reparo e Proteção do Concreto	27/07/2022	NFS 202244	R\$ 10.518,61	EXECUÇÃO DE OBRA
Shopping Pontal	35877	Ofício do Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS - 5ª Zona	Sinnen Sistemas Integrados de Engenharia	27/06/2022	NFS 2571	R\$ 1.131.100,94	EXECUÇÃO DE OBRA
Shopping Pontal	35877	Ofício do Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS - 5ª Zona	Sinnen Sistemas Integrados de Engenharia	29/07/2022	NFS 2587	R\$ 1.108.292,67	EXECUÇÃO DE OBRA
Shopping Pontal	35877	Ofício do Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS - 5ª Zona	VRB Empreiteira Eireli	15/01/2021	NFS 20211	R\$ 883.724,57	MÃO DE OBRA



**ANEXO IX**  
**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SVB PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 18ª EMISSÃO, SÉRIE ÚNICA, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Modelo de Relatório Semestral*

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

**SVB PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, nº 2825, Sala 1401, Bairro Bela Vista, CEP 91330-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 91.922.807/0001-37, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Emitente"), em cumprimento ao disposto no "*Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, com Garantias Real e Fidejussória, da SVB Participações e Empreendimentos Ltda.*", firmado pela Emitente em 22 de novembro de 2022, DECLARA que os recursos recebidos em virtude da liberação de recursos de integralização das Notas Comerciais emitidas no âmbito da Destinação Futura, conforme previsto no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos de Destinação anexos ao presente relatório:

DENOMINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	PROPRIETÁRIO	MATRÍCULA / CARTÓRIO	ENDEREÇO	STATUS DA OBRA (%)	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS/ETAPA DO PROJETO: INCORPORAÇÃO, CONSTRUÇÃO E OUTROS	DOCUMENTO (Nº DA NOTA FISCAL (NF-E) / RECIBO [x] / TED [x] / DOC [x] / BOLETO (AUTENTICAÇÃO) / OUTROS	COMPROVANTE DE PAGAMENTO	PERCENTUAL DO RECURSO UTILIZADO NO SEMESTRE	VALOR GASTO NO SEMESTRE
Lótus Atlântida	SVB PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.	11.190 do Registro de	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]



		Imóveis de Xangri-Lá/RS							
<b>Total destinado no semestre</b>									[=]%
<b>Valor desembolsado</b>									R\$ [=]
<b>Saldo a destinar</b>									R\$ [=]
<b>Valor Total da Oferta</b>									R\$ [=]

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

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Emitente, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

[local, data e assinaturas]