



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 62ª EMISSÃO, DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª SÉRIES, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**



**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Companhia Aberta*  
CNPJ nº 41.811.375/0001-19

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VILA MADALENA  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

Celebrado entre

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.**  
*na qualidade de Emissora*

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
*na qualidade de Agente Fiduciário*

05 de outubro de 2023.

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 62ª EMISSÃO, DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª SÉRIES, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VILA MADALENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

**SEÇÃO I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, registrada perante a CVM na Categoria S1, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social; e

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade por cotas de responsabilidade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-0004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social.

**SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO**

1. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

<b>"Agente de Medição" ou "Empresa de Engenharia Independente"</b>	É a empresa especializada, a ser contratada, às expensas da Devedora, para medição da evolução das obras no Empreendimento Alvo e emissão do Relatório de Medição, sendo, nesta data, o Agente de Medição.
<b>"Agente Fiduciário"</b>	A <b>H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA</b> , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento.
<b>"Alienação Fiduciária de Quotas"</b>	A alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Devedora, que será constituída em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
<b>"Alienação Fiduciária de Imóvel"</b>	A alienação fiduciária do Imóvel que corresponderá às futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo, que será constituída em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.
<b>"ANBIMA"</b>	A <b>Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA</b> , pessoa jurídica de direito privado com sede na

	Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, Conjunto 704, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
<b>"Auditor Independente do Patrimônio Separado"</b>	<b>UHY BENDORAYTES &amp; CIA. Auditores Independentes</b> , Av. João Cabral de Mello Neto, 850, bloco 3, sala 1302, CEP 22775-057, Rio de Janeiro – RJ, ou o prestador que vier a substituí-lo, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60.
<b>"Aval"</b>	A garantia fidejussória descrita na cláusula 4.6.5 do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, constituída pelo Avalista, como principal pagador, 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 do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais e dos outros Documentos da Operação.
<b>"Avalista" e "Garantidores"</b>	<b>VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.</b> , sociedade por ações de capital autorizado, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.461, 10º andar, Bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 67.571.414/0001-41 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.300.338.421.
<b>"B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3"</b>	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 Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
<b>"Banco Liquidante"</b>	O <b>Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , com sede em Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP: 22640-102, inscrita no CNPJ 36.113.876/0001-91, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual Banco Liquidante na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI.
<b>"Boletim de Subscrição"</b>	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo integra o Anexo VIII.
<b>"CCI"</b>	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
<b>"Cessão Fiduciária de Recebíveis"</b>	A cessão fiduciária sobre os Recebíveis, que será constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Instrumento de Emissão e do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

<b>"CETIP21"</b>	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.
<b>"CMN"</b>	O Conselho Monetário Nacional.
<b>"CNPJ"</b>	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento.
<b>"Código ANBIMA"</b>	O "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários", em vigor desde 02 de janeiro de 2023.
<b>"Código Civil"</b>	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
<b>"Código de Processo Civil"</b>	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
<b>"Código Penal"</b>	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
<b>"Código Tributário"</b>	A Lei n.º 5.172, de 25 de outubro de 1966.
<b>"COFINS"</b>	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
<b>"Condições Precedentes"</b>	São as seguintes Condições Precedentes 1ª Série e as Condições Precedentes Demais Séries, quando designadas de forma conjunta.
<b>"Condições Precedentes 1ª Série"</b>	<p>A liberação dos valores relativos à integralização das Notas Comerciais da 1ª Série somente será paga à Devedora após o cumprimento integral e cumulativo das seguintes condições precedentes ("<u>Condições Precedentes 1ª Série</u>"):</p> <p>(i) fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora, de todos os documentos e informações necessários à formalização dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido), em conformidade com as disposições legais, regulatórias, os quais deverão ser verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes para permitir a divulgação dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido) aos investidores dos CRI e permitir a conclusão de <i>due diligence</i> de forma totalmente satisfatória à Securitizadora, observado que qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações e documentos fornecidos deverá ser analisada pela Securitizadora para que esta decida sobre a necessidade de alteração de quaisquer dos termos dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido);</p> <p>(ii) que, na Data da Emissão, todas as declarações feitas pela Devedora nos Documentos da Operação (conforme abaixo definido) sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes à tomada de decisão por parte dos Investidores dos CRI, conforme modelo constante do Anexo VI do Instrumento de Emissão;</p>

- (iii) preparação e formalização dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido) em forma e substância satisfatórias à Securitizadora e em conformidade com a legislação e regulação aplicáveis, bem como a verificação pelo assessor da Oferta atestada em opinião legal, dos poderes dos representantes das partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;
- (iv) Registro pela Devedora do: (a) Instrumento de Emissão; (b) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (c) do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (d) do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes/domicílios das partes signatárias - e apresentação à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos respectivos comprovantes de registro;
- (v) Registro pela Devedora do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, da Comarca do Imóvel e apresentação à Securitizadora e ao Agente Fiduciário do respectivo comprovante de registro;
- (vi) Comprovante de registro do instrumento de alteração do Contrato Social da Devedora na JUCESP, prevendo a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas;
- (vii) Registro pela Devedora das Atas da Aprovação Societária perante a JUCESP;
- (viii) Outorga pela Devedora da Procuração para Venda Forçada na forma do Anexo VIII do Instrumento de Emissão;
- (ix) Apresentação pela Devedora à Securitizadora da comprovação da contratação dos seguros e do endosso do Seguro de Responsabilidade Civil e do Seguro de Riscos de Engenharia em favor da Securitizadora e respectivos comprovantes de pagamento dos prêmios;
- (x) Apresentação pela Devedora à Securitizadora do Alvará de Execução do Empreendimento Alvo;
- (xi) Registro pela Securitizadora do Termo de Securitização na B3;
- (xii) Obtenção pela Securitizadora do depósito do CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário junto à

	<p>B3;</p> <p>(xiii) Obtenção, pela Devedora e demais partes envolvidas na Oferta, de todas e quaisquer aprovações societárias, contratuais, governamentais, regulamentares e eventuais autorizações ou renúncias (<i>waivers</i>) necessários à realização da Emissão e celebração dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido) conforme atestado em opinião legal pelo assessor da Oferta;</p> <p>(xiv) Recebimento, em termos satisfatórios à Securitizadora, de opinião legal elaborada e assinada pelo assessor legal da Oferta ("<u>Assessor Legal da Oferta</u>"), assinado com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, destinada à Securitizadora, que deverá, ao menos: (i) atestar a verificação de poderes de todas as partes signatárias dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido); (ii) indicar as premissas para a sua elaboração; (iii) atestar a boa formalização, validade e eficácia dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido); e (iv) atestar a inexistência ou apontar as contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza e que não impeçam ou não tornem desaconselhável a realização da Operação, a exclusivo critério da Securitizadora ("<u>Opinião Legal</u>");</p> <p>(xv) Recebimento, pela Securitizadora e Assessor Legal da Oferta dos relatórios de ações judiciais apontados como pendentes no âmbito da auditoria jurídica realizada pelo Assessor Legal da Oferta, quais sejam, relatórios de ações judiciais do Avalista, antecessores do Empreendimento Alvo, bem como relatórios de esclarecimentos acerca dos processos e parcelamentos fiscais listados no extrato do E-CAC do Avalista;</p> <p>(xvi) Não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, conforme estabelecidos na Cláusula Sexta do Termo de Securitização, conforme declaração a ser apresentada nos moldes do Anexo VII do Instrumento de Emissão;</p> <p>(xvii) Não imposição de exigências pela B3 e/ ou CVM que tornem a emissão dos CRI impossível ou inviável a critério da Securitizadora;</p> <p>(xviii) Recebimento pela Securitizadora de 1 (uma) cópia eletrônica dos seguintes documentos devidamente assinados pelas partes contratantes (estes, em conjunto, designados simplesmente como "<u>Documentos da Operação</u>"): <b>(i)</b> o Instrumento de Emissão de Notas Comerciais; <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> os Boletins de Subscrição das Notas Comerciais; <b>(vi)</b> os Boletins de Subscrição dos CRI; e</p>
--	---

	(xix) Subscrição e integralização dos CRI da 1ª Série em montante suficiente para a integralização das Notas Comerciais da 1ª Série.
<b>“Condições Precedentes Demais Séries”</b>	<p>A liberação dos valores relativos à integralização das Notas Comerciais da 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries somente será paga à Devedora após o cumprimento integral e cumulativo das seguintes condições precedentes:</p> <p>(i) Que, na data de liberação dos recursos das Notas Comerciais de cada série, todas as declarações feitas pela Devedora nos Documentos da Operação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes à tomada de decisão por parte dos Titulares dos CRI, conforme modelo constante do Anexo VI ao Instrumento de Emissão;</p> <p>(ii) Não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, e conforme declaração a ser apresentada nos moldes do Anexo VII ao Instrumento de Emissão; e</p> <p>(iii) Subscrição e integralização dos CRI da respectiva série em montante suficiente para a integralização das Notas Comerciais da série correspondente.</p>
<b>“Condições Precedentes para Integralização dos CRI”</b>	<p>São as condições precedentes que deverão ser atendidas para a integralização dos CRI:</p> <p>(a) Perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e do arquivamento perante as juntas comerciais competentes de todas as aprovações societárias, necessárias para tanto;</p> <p>(b) obtenção do registro da Oferta junto à CVM para distribuição pública dos CRI, bem como o registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;</p> <p>(c) conclusão do processo de due diligence de forma satisfatória ao Coordenador Líder, e ao assessor legal da Oferta (“<u>Assessor Legal</u>”);</p> <p>(d) recebimento, pelo Coordenador Líder, de parecer jurídico do assessor legal contratado para a Oferta, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder;</p> <p>(e) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e/ou regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições econômico-financeiras da Devedora que possam de qualquer forma prejudicar e/ou inviabilizar a Oferta;</p> <p>(f) emissão dos CRI; e</p> <p>(g) registro do Termo de Securitização na B3.</p>



<b>"Conta de Livre Movimentação da Emissora"</b>	A conta corrente nº 38220-5, mantida na agência nº 2372 do Banco Bradesco S.A (237), de titularidade da Devedora.
<b>"Conta do Patrimônio Separado"</b>	A conta corrente nº 45092-7, mantida na agência nº 3100 do Banco Itaú (341), de titularidade da Securitizadora.
<b>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"</b>	O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado em 05 de outubro de 2023, pela Devedora, na qualidade de fiduciante e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel.
<b>"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"</b>	O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado em 05 de outubro de 2023, pela <b>LIV GREENFIELD EMPREENDIMENTOS E NEGOCIOS LTDA.</b> , inscrita no CNPJ sob o nº 45.593.938/0001-09, na qualidade de fiduciante, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária e pela Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas.
<b>"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis"</b>	O " <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado em 05 de outubro de 2023, pela Devedora, na qualidade de fiduciante e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis.
<b>"Contratos de Garantia"</b>	São, quando mencionados em conjunto: (i) Instrumento de Emissão, para os fins do Aval; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
<b>"Contrato de Servicer"</b>	O "Contrato de Gestão de Carteira de Recebíveis Imobiliários", celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de contratante e o Servicer, na qualidade de contratada.
<b>"Controlada(s)"</b>	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
<b>"Controlador(as)"</b>	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
<b>"Controle"</b>	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
<b>"Coordenador Líder"</b>	A própria Securitizadora.
<b>"CPF"</b>	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.



<b>"Créditos Imobiliários"</b>	Os direitos de crédito decorrentes das Notas Comerciais, cujo valor total de principal é de <b>R\$ 36.000.000,00</b> (trinta e seis milhões de reais), acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme previsto no Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Notas Comerciais, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Notas Comerciais;
<b>"CRI em Circulação"</b>	Para fins de constituição de quórum, serão considerados como "CRI em Circulação" todos aqueles CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora possua em tesouraria e/ou os que sejam de propriedade de: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Controlador direto e/ou indireto da Emissora e/ou da Devedora e/ou dos Garantidores;</li> <li>(ii) Qualquer das Controladas ou coligadas, direta ou indiretamente da Emissora e/ou da Devedora e/ou dos Garantidores;</li> <li>(iii) Diretores ou conselheiros da Emissora e/ou da Devedora e/ou dos Garantidores e respectivos cônjuges;</li> <li>(iv) Funcionários (e respectivos cônjuges) da Emissora e/ou da Devedora e/ou dos Garantidores; e</li> <li>(v) Titular de CRI que não tenha aportado recursos na Conta do Patrimônio Separado em montante suficiente para arcar com sua respectiva parte de eventuais obrigações de aporte de recursos no Patrimônio Separado para arcar com eventuais despesas necessárias para manutenção do referido patrimônio e defesa dos interesses dos Titulares de CRI, se aplicável.</li> </ul>
<b>"CRI"</b>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 62ª emissão, das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, da Securitizadora.
<b>"Cronograma de Pagamentos"</b>	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I, que estabelece cada uma das Datas de Pagamento nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações devidas aos Titulares de CRI.
<b>"CSLL"</b>	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
<b>"CVM"</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>"Data de Emissão"</b>	A data de emissão dos CRI, conforme indicada na Cláusula 3.1.
<b>"Data de Integralização dos CRI"</b>	Qualquer data em que forem integralizados parcial ou totalmente os CRI, pelos Titulares de CRI.
<b>"Data de Pagamento"</b>	Cada data de pagamento de principal e cada data de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos no Anexo I.
<b>"Data de Vencimento"</b>	A data de vencimento dos CRI, conforme indicada na Cláusula 3.1., que é

	a última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.
<b>"Data de Verificação"</b>	O 5º (quinto) Dia Útil, que antecede a cada Data de Pagamento, a partir da Data de Emissão.
<b>"Decreto 10.278"</b>	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
<b>"Decreto 6.306"</b>	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
<b>"Decreto 7.487"</b>	O Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.
<b>"Decreto 8.426"</b>	O Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015.
<b>"Decreto-Lei 2.394"</b>	O Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
<b>"Destinação dos Recursos"</b>	Conforme previsto na Cláusula 3.1.3.
<b>"Devedora"</b>	<b>VILA MADALENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.,</b> sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.461, 10º andar, conjuntos 101, 102, 103 e 104 da Torre Sul, do Centro Empresarial Mario Garnero, Bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 36.131.466/0001-73 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.235.833.371.
<b>"Dia(s) Útil(eis)"</b>	É, para os fins deste instrumento, (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
<b>"Documentos da Operação"</b>	São, quando mencionados em conjunto: (i) Instrumento de Emissão de Notas Comerciais; (ii) Escritura de Emissão de CCI; (iii) Contratos de Garantia; (iv) Termo de Securitização; (v) Os Boletins de Subscrição das Notas Comerciais; (vi) Os Boletins de Subscrição dos CRI; e (vii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.
<b>"Emissão"</b>	A emissão dos CRI, de acordo com este Termo de Securitização.
<b>"Empreendimento Alvo" e</b>	O empreendimento imobiliário denominado <b>"STATION VILA MADALENA"</b> que foi incorporado e está sendo edificado sobre o imóvel

<b>"Imóvel"</b>	objeto da Matrícula nº 164.596 do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, localizado na cidade de São Paulo, nos termos da Lei nº 4.591/64.
<b>"Encargos Moratórios"</b>	<p>Em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste instrumento, cada Parte, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, ficará sujeita ao pagamento dos seguintes encargos moratórios abaixo indicados, calculados, cumulativamente, da seguinte forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;</li> <li>(ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e</li> <li>(iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.</li> </ul>
<b>"Escritura de Emissão de CCI"</b>	O " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural</i> ", celebrado em 05 de outubro de 2023 pela Securitizadora e pela Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI é emitida.
<b>"Escriturador"</b>	A <b>Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , com sede em Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP: 22640-102, inscrita no CNPJ 36.113.876/0001-91, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a sucedê-la, responsável pela escrituração dos CRI da Emissora.
<b>"Eventos de Vencimento Antecipado"</b>	São as hipóteses listadas na cláusula 5.1.1 do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.
<b>"Instrumento de Emissão" ou "Instrumento de Emissão de Notas Comerciais" ou "Notas Comerciais"</b>	O " <i>Instrumento Particular de 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada da Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> ", no valor de até R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais), celebrado em 05 de outubro de 2023 entre a Devedora, na qualidade de emissora, a Securitizadora, na qualidade de credora e o Avalista, na qualidade de avalista.
<b>"Fundo de Despesas" e "Primeira Parcela do Valor Inicial do Fundo de Despesas"</b>	O fundo a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, no montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), para fazer frente ao pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização, formado integralmente com parte dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, nos termos do Instrumento de Emissão. Fica, desde já ajustado que, em adição à retenção indicada acima, será retido da integralização das 2ª, 3ª e 4ª Séries o montante equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por Série integralizada (" <u>Demais Parcelas do Valor Inicial do Fundo de Despesas</u> ") e, quando em conjunto com a

	Primeira Parcela do Valor Inicial do Fundo de Despesas, denominadas apenas como " <u>Valor Inicial do Fundo de Despesas</u> ").
<b>"Fundo de Obras"</b>	O fundo a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, após as retenções indicadas na cláusula 4.7.6.1 do Instrumento de Emissão, com recursos advindos da integralização das Notas Comerciais, e por eventual sobejo do Fundo de Reserva, nos termos do Instrumento de Emissão, para fazer frente aos custos das obras do Empreendimento Alvo.
<b>"Fundo de Reserva" e "Primeira Parcela do Valor Inicial do Fundo de Reserva"</b>	O fundo a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, no montante equivalente a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas. Fica, desde já ajustado que, em adição à retenção indicada acima, será retido da integralização da 2ª Série o montante equivalente a R\$ 379.588,95 (trezentos e setenta e nove mil, quinhentos e oitenta e oito reais e noventa e cinco centavos) (" <u>Segunda Parcela do Valor Inicial do Fundo de Reserva</u> ") e, quando em conjunto com a Primeira Parcela do Valor Inicial do Fundo de Reserva, denominadas apenas como " <u>Valor Inicial do Fundo de Reserva</u> ", sendo certo que o Fundo de Reserva deverá corresponder no mínimo, a todo e qualquer momento até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, ao montante equivalente a 3 (três) parcelas de Juros Remuneratórios dos CRI, considerando para o cálculo o último mês de apuração, somado ao montante equivalente a 3 (três) parcelas do Valor da Amortização Extraordinária Compulsória do PU, considerando para o cálculo o último mês de apuração, conforme previsto neste Termo de Securitização e calculado pela Emissora (" <u>Valor Mínimo do Fundo de Reserva</u> ").
<b>"Fundos"</b>	O Fundo de Despesas, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva, quando mencionados em conjunto.
<b>"Garantias"</b>	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Aval;</li> <li>(ii) Alienação Fiduciária de Quotas;</li> <li>(iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;</li> <li>(iv) Fundos;</li> <li>(v) Seguros; e</li> <li>(vi) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.</li> </ul>
<b>"Instituição Custodiante"</b>	A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.
<b>"Instrução Normativa 1.037"</b>	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010.
<b>"Instrução Normativa"</b>	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014.

<b>1.530"</b>	
<b>"Instrução Normativa 1.585"</b>	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015.
<b>"Investidores Profissionais"</b>	<p>São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;</li> <li>(ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização;</li> <li>(iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar;</li> <li>(iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio;</li> <li>(v) Fundos de investimento;</li> <li>(vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM;</li> <li>(vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e</li> <li>(viii) Investidores não residentes.</li> </ul>
<b>"Investidores Qualificados"</b>	<p>São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Investidores Profissionais;</li> <li>(ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio;</li> <li>(iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e</li> <li>(iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.</li> </ul>
<b>"Investimentos Permitidos"</b>	Enquanto estejam depositados na Conta do Patrimônio Separado, os recursos oriundos da integralização das Notas Comerciais e dos Fundos poderão ser aplicados em investimentos de renda fixa, de liquidez diária e risco baixo (" <u>Investimentos Permitidos</u> "), sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, taxa, contribuições e/ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre

	<p>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, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa grave da Securitizadora, seus respectivos diretores, empregados ou agentes, com decisão transitada em julgado nesse sentido. Correrão por conta da Devedora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora, serão realizados com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Securitizadora. Correrão por conta da Devedora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos líquidos de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Securitizadora. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.</p>
<b>"IOF"</b>	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
<b>"IPCA" ou "IPCA/IBGE"</b>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>"IRPJ"</b>	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.
<b>"Juros Remuneratórios"</b>	Os juros remuneratórios descritos na Cláusula 3.1., e calculados de acordo com o disposto na Cláusula Quarta.
<b>"Legislação Anticorrupção e Antilavagem"</b>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013;</li> <li>(ii) Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998;</li> <li>(iii) Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993;</li> <li>(iv) Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992;</li> <li>(v) Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990;</li> <li>(vi) Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986;</li> <li>(vii) Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976;</li> <li>(viii) Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015;</li> <li>(ix) Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006;</li> <li>(x) Código Penal;</li> <li>(xi) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União;</li> <li>(xii) Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977;</li> </ul>



	<p>(xiii) Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010; e</p> <p>(xiv) Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997.</p>
<b>"Legislação Socioambiental"</b>	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
<b>"Lei 6.404"</b>	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
<b>"Lei 8.668"</b>	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993.
<b>"Lei 8.981"</b>	A Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995.
<b>"Lei 9.065"</b>	A Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995.
<b>"Lei 9.249"</b>	A Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995.
<b>"Lei 9.430"</b>	A Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996.
<b>"Lei 9.514"</b>	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
<b>"Lei 9.532"</b>	A Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997.
<b>"Lei 9.718"</b>	A Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998.
<b>"Lei 9.779"</b>	A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
<b>"Lei 10.637"</b>	A Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002.
<b>"Lei 10.833"</b>	A Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003.
<b>"Lei 10.931"</b>	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
<b>"Lei 11.033"</b>	A Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
<b>"Lei 11.053"</b>	A Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004.
<b>"Lei 11.101"</b>	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
<b>"Lei 12.431"</b>	A Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011.
<b>"Lei 12.844"</b>	A Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013.
<b>"Lei 13.874"</b>	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.



<b>"Lei 14.430"</b>	A Lei nº. 14.430, de 03 de agosto de 2022.
<b>"MDA"</b>	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.
<b>"Medida Provisória 2.158-35"</b>	A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
<b>"Medida Provisória 2.189-49"</b>	A Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.
<b>"Medida Provisória 2.200-2"</b>	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
<b>"Medida Provisória 983"</b>	A Medida Provisória n.º 983, de 16 de junho de 2020.
<b>"Obrigações Garantidas"</b>	<p>A obrigação de pagamento integral e tempestivo da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelo Avalista em razão das Notas Comerciais, no âmbito do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, incluindo, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário Atualizado, à Remuneração, bem como a todos e quaisquer valores devidos à Securitizadora e, conseqüentemente aos titulares dos CRI, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo devido e/ou incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, sejam recorrentes ou não, e/ou pelos titulares dos CRI;</p> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou qualquer dos Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.</p>
<b>"Oferta"</b>	A oferta pública de distribuição dos CRI, realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) é destinada aos Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
<b>"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"</b>	<p>É, para os fins deste instrumento:</p> <p>(i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e</p>

	<p>opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade;</p> <p>(ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou</p> <p>(iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.</p>
<b>“Operação” ou “Operação de Securitização”</b>	A presente operação estruturada, que envolve a Emissão e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
<b>“Ordem de Prioridade de Pagamentos”</b>	A ordem de prioridade de pagamentos descrita na Cláusula 7.1., na qual os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Recebíveis, respectivamente, bem como de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados.
<b>“Partes”</b>	Os signatários deste instrumento.
<b>“Patrimônio Separado”</b>	<p>O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, 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> <p>(i) Créditos Imobiliários;</p> <p>(ii) CCI;</p> <p>(iii) Garantias;</p> <p>(iv) Conta do Patrimônio Separado;</p> <p>(v) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do Regime Fiduciário; e</p> <p>(vi) Quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo nos Fundos.</p>
<b>“Períodos de Capitalização”</b>	O intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive, ou (ii) na Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento imediatamente subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.
<b>“Pessoas Vinculadas”</b>	São, nos termos da Resolução CVM n.º 173, de 29 de novembro de 2022 e da Resolução CVM 60, os controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Emissora,

	Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.
<b>"PIS"</b>	O Programa de Integração Social.
<b>"PMT"</b>	O valor devido aos Titulares dos CRI em um determinado mês, inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de amortização dos CRI, conforme aplicável, e de acordo com o disposto neste Termo de Securitização.
<b>"Preço de Integralização"</b>	O preço de integralização dos CRI estipulado na Cláusula 3.13.
<b>"Recebíveis"</b>	Recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização das unidades do Empreendimento Alvo (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), com exceção das unidades permutadas.
<b>"Regime Fiduciário"</b>	É o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado, representados integralmente pelos: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Créditos Imobiliários;</li> <li>(ii) CCI;</li> <li>(iii) Garantias;</li> <li>(iv) Conta do Patrimônio Separado;</li> <li>(v) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do Regime Fiduciário; e</li> <li>(vi) Quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo nos Fundos.</li> </ul>
<b>"Remuneração"</b>	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula Quarta.
<b>"Rendimentos"</b>	Todo e qualquer rendimento dos Investimentos Permitidos sobre os recursos do Fundo de Despesas, do Fundo de Obras e do Fundo de Reserva.
<b>"Resolução CMN 4.373"</b>	A Resolução do CMN n.º 2.724, de 31 de maio de 2000.
<b>"Resolução CVM 17"</b>	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
<b>"Resolução CVM 30"</b>	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.

<b>"Resolução CVM 60"</b>	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
<b>"Resolução CVM 160"</b>	A Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.
<b>"RFB"</b>	A Receita Federal do Brasil.
<b>"Securizadora" ou "Emissora"</b>	A <b>Canal Companhia de Securitização.</b> , qualificada no preâmbulo deste instrumento.
<b>"Servicer"</b>	<b>Planetaserv Assessoria Financeira Ltda</b> , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. Clementino, 556, sobreloja, Belenzinho, CEP 03059-030, ou empresa que vier a substituí-la, responsável pela atividade de administração dos Recebíveis, nos termos do Contrato de Servicer Imobiliário.
<b>"TED"</b>	Transferência Eletrônica Disponível.
<b>"Termo" ou "Termo de Securitização"</b>	O presente instrumento.
<b>"Titulares de CRI"</b>	São os Investidores Profissionais que vierem a subscrever ou adquirir os CRI, bem como os Investidores Qualificados, que vierem a adquirir os CRI, nos termos deste instrumento.
<b>"Valor Nominal Atualizado"</b>	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, segundo a respectiva fórmula constante do Anexo XI.
<b>"Valor Nominal Unitário"</b>	O valor nominal unitário dos CRI na Data de Emissão, conforme indicado na Cláusula 4.1.

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a "R\$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) Referências a este ou a qualquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

- (v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de "Dia(s) Útil(eis)", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências à Cláusula, subcláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências à Cláusula, subcláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;
- (viii) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (ix) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (x) Os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente", "especialmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente";
- (xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;
- (xiv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xv) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras deste instrumento, exceto se a incongruência, diferença ou discrepância ocorrer em relação aos termos e regras do Instrumento de Emissão, hipótese na qual prevalecerão os termos do referido Instrumento de Emissão.

### **SEÇÃO III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

**(A)** A Emissora, neste ato, emite os CRI, com lastro na CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento;

**(B)** Os CRI serão objeto da Oferta, nos termos deste instrumento, e serão destinados a Investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30;

**(C)** As Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e

**(D)** As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Isto posto, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes Cláusulas e condições:

## **SEÇÃO IV – CLÁUSULAS**

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – APROVAÇÃO**

1.1. Aprovação Societária. A Emissão e a Oferta foram aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos diretores da Emissora, reunidos em reunião da diretoria da Emissora, realizada nesta data, cuja ata será registrada na JUCESP no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados desta data.

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

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI foi adquirida pela Emissora através da subscrição das Notas Comerciais, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos diretamente na Conta do Patrimônio Separado, nos termos do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais.

2.4. Lastro dos CRI. A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total equivalente até R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais) (“Valor dos Créditos Imobiliários”), na Data de Emissão.

2.5. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado 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, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado:

- (i) Constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;



- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, observados os fatores de risco previstos neste Termo de Securitização;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.6. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda física dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

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

2.6.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.6.3. A remuneração da Instituição Custodiante será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso a CCI ainda esteja ativa no sistema da B3, a qual será calculada pro rata die:

**(a) Registro da CCI.** Será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3, parcela única de implantação no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira data de integralização dos CRI; e

**(b) Custódia da CCI.** Será devido, pela prestação de serviços de custódia da CCI o valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) por ano, a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI.

2.6.4. As parcelas previstas na cláusula acima são atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Serão devidas parcelas semestrais referentes à custódia das CCI, até a liquidação integral dos CRI e/ou baixa nas referidas CCI, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento.

2.6.5. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.7. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Instrumento de Emissão. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação



da Devedora, caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

2.7.1. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá 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.

2.8. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

2.9. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características:

- (i) *Emissora e Titular da CCI.* Emissora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários.* Devedora;
- (iii) *Identificação do Imóvel vinculado aos Crédito Imobiliários:* o Empreendimento Alvo, já qualificados neste Termo;
- (iv) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, é de até R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais), observado o disposto no Instrumento de Emissão;
- (v) *Atualização Monetária.* O valor nominal total das Notas Comerciais será mensalmente atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA/IBGE;
- (vi) *Remuneração dos Créditos Imobiliários.* Sobre o valor nominal unitário ou sobre o saldo do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, incidirão juros remuneratórios equivalente a 12,6825% (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Juros Remuneratórios") e pagos de acordo com o Cronograma de Pagamentos previsto no Anexo III do Instrumento de Emissão.

2.10. Liberação de Recursos. Os recursos das integralizações dos CRI serão depositados na Conta do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, e, então, serão utilizados para integralização das Notas Comerciais e liberado à Devedora, nos termos do Instrumento de Emissão, observada as deduções necessárias para constituição dos Fundos; e pagamento das despesas *flat* da Oferta especificadas no Anexo V do Instrumento de Emissão ("Valores Retidos").

2.10.1. A liberação de recursos, após os descontos mencionados na Cláusula acima, será realizada pela Emissora à Devedora, após a integralização dos CRI e o cumprimento integral das respectivas Condições Precedentes, observado o disposto no Instrumento de Emissão para tanto.

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

3.1. Características dos CRI. Os CRI, objeto da presente Emissão de CRI possuem as seguintes características:

<b>Características</b>	<b>CRI</b>
<b>Emissão</b>	62 <sup>a</sup>

<b>Séries</b>	Os certificados de recebíveis imobiliários serão emitidos em cinco séries no âmbito da 62ª (Sexagésima Segunda) emissão da Emissora ("CRI da 1ª Série", "CRI da 2ª Série", "CRI da 3ª Série", "CRI da 4ª Série" e "CRI da 5ª Série", em conjunto "CRI").
<b>Quantidade de CRI</b>	Serão emitidos 8.000 (oito mil) CRI da 1ª Série, 7.700 (sete mil e setecentos) CRI da 2ª Série, 9.100 (nove mil e cem) CRI da 3ª Série, 7.000 (sete mil) CRI da 4ª Série e 4.200 (quatro mil e duzentos) CRI da 5ª Série.
<b>Tipo</b>	Nominativo e escritural.
<b>Valor Total da Emissão</b>	Até R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais).
<b>Valor Nominal Unitário</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
<b>Prazo da Emissão de CRI</b>	1.471 (mil, quatrocentos e setenta e um) dias corridos contados da Data de Emissão.
<b>Atualização Monetária</b>	O Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário será mensalmente atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA.
<b>Juros Remuneratórios</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, incidirão juros remuneratórios equivalente a 12,6825% (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e pagos de acordo com o Cronograma de Pagamentos.
<b>Encargos Moratórios</b>	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares de CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
<b>Periodicidade de Pagamento de Amortização</b>	De acordo com as Datas de Pagamento indicadas no Anexo I.
<b>Periodicidade de Pagamento de Remuneração</b>	De acordo com as Datas de Pagamento indicadas no Anexo I.
<b>Período de Carência</b>	De acordo com as Datas de Pagamento indicadas no Anexo I.
<b>Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica:</b>	B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3
<b>Data de Emissão dos CRI:</b>	05 de outubro de 2023.
<b>Data de Vencimento:</b>	15 de outubro de 2027.
<b>Local de Emissão:</b>	São Paulo – SP
<b>Local de Pagamento:</b>	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a Emissora

	deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.
<b>Atraso no Recebimento dos Pagamentos:</b>	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
<b>Regime Fiduciário:</b>	Sim.
<b>Coobrigação da Emissora:</b>	Não há.
<b>Subordinação:</b>	Não há.
<b>Garantias dos Créditos Imobiliários:</b>	(i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fundos; e (v) Seguros.
<b>Garantia Flutuante</b>	Não.
<b>Classificação de Risco</b>	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
<b>Fatores de Riscos</b>	Conforme Anexo X.
<b>Classificação Anbima</b>	Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo I, do Código ANBIMA, e de acordo com as Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI, de 6 de maio de 2021, os CRI apresentam a seguinte classificação: (i) "Corporativo", em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "b" das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) "Concentrado", sendo os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso II, alínea "b" das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento "Outros", conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea "e" das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) são lastreados nas Notas Comerciais, que se enquadra na categoria "Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida", conforme descrito no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA.

3.2. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Sendo a distribuição primária realizada pela própria

Emissora, nos termos da Resolução CVM 60.

3.3. Forma de Distribuição dos CRI. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços, nos termos deste Termo de Securitização, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

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

3.4. Dispensa de Prospecto. Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º da Resolução CVM 160.

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

- (i) Foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta;
- (ii) A CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições;
- (iii) Existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160;
- (iv) Existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta;
- (v) Efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; e
- (vi) Optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização.

3.5. Período de Distribuição dos CRI. Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após o registro da Oferta na CVM, nos termos do rito de registro automático de distribuição, conforme previsto na Resolução CVM 160, bem como após a divulgação do anúncio de início de Oferta dos CRI pelo Coordenador Líder, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

3.5.1. A Oferta deve permanecer em distribuição por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI tiverem sido distribuídos, sem que isso tenha decorrido do exercício de garantia firme.

3.6. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, a critério da Emissora, sendo cancelados os CRI não distribuídos.

3.6.1. Em atendimento ao disposto no artigo 74 da Resolução CVM 160, e observado o operacional da B3, os investidores podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem:

- (i) Receber a totalidade dos CRI por eles subscritos;
- (ii) Receber a quantidade proporcional de CRI entre o número de CRI efetivamente distribuído e o número de CRI ofertado; ou

(iii) Cancelar o investimento e não permanecer na Oferta.

3.7. Diante da hipótese prevista acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente instrumento, para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída.

3.8. Encerramento da Oferta. O encerramento da Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI, por decisão da Securitizadora e/ou por decurso do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.

3.8.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta deve ser divulgado no anúncio de encerramento da Oferta, pelo Coordenador Líder, nos termos do anexo "M" da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos:

(i) Encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou (ii) Distribuição da totalidade dos CRI.

3.9. Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares de CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

3.9.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

3.9.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de TED. Durante a vigência dos CRI o ativo deve permanecer eletronicamente custodiado na B3 e os devidos pagamentos realizados por meio da B3.

3.10. Restrições de Negociação. A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Profissionais no âmbito desta Oferta somente poderá ser destinada:

(i) A Investidores Qualificados depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e

(ii) Ao público em geral depois de decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160.

3.10.1. Não há restrição à negociação dos CRI entre Investidores Profissionais nos mercados regulamentados de valores mobiliários.

3.11. Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado pelo Coordenador Líder (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas exclusivamente as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas); e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada; não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

3.12. Subscrição. Os CRI poderão ser objeto de compromisso de investimento com investidores interessados, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, e serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição, podendo ser integralizados posteriormente à referida 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 conhecimento sobre os itens elencados na Cláusula 3.4.1. acima.

3.13. Integralização. Os CRI serão integralizados nas respectivas Data(s) de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, em atos separados ao de subscrição dos CRI, conforme disposições do Boletim de Subscrição dos CRI, devendo a respectiva Data de Integralização constar do respectivo Boletim de Subscrição.

3.13.1. A Integralização dos CRI devem observar os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste instrumento.

3.14. Preço de Integralização. O preço de integralização dos CRI será correspondente (i) ao Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização dos CRI; ou (ii) ao Valor Nominal Unitário atualizado acrescido da Remuneração, calculada desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso) até a data de integralização em questão.

3.15. Ágio ou Deságio. Não será admitido ágio ou deságio na integralização dos CRI.

3.16. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Emissão serão integral e exclusivamente utilizados, por ela, para:

(i) o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras diretamente vinculadas à construção, reforma e/ou aquisição de empreendimento imobiliário, bem como demais despesas, custas e contratações que se façam necessárias para a implementação do empreendimento imobiliário, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor ("Lei nº 4.591/64"), denominado "Station Vila Madalena", em desenvolvimento pela Emissora, no imóvel objeto da Matrícula nº 164.596 do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, localizado na Rua Paulistânia, 297, Bairro Sumarezinho, São Paulo/SP, CEP 05440-000, melhor descrito no Anexo I.A do Instrumento de Emissão ("Imóvel", "Empreendimento Alvo" e "Destinação Futura", respectivamente); e

(ii) o reembolso de despesas de natureza imobiliária vinculadas à construção, reforma e/ou aquisição do Empreendimento Alvo, incorridas pela Emissora nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta, de cada série, conforme discriminadas no Anexo I.B do Instrumento de Emissão ("Destinação Reembolso" e, em conjunto com a Destinação Futura, "Destinação dos Recursos").

3.17. Nos termos do Instrumento de Emissão, a Devedora declarou que, excetuados os recursos obtidos com as Notas Comerciais, o Imóvel e o Empreendimento Alvo não receberam quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

3.18. Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, a Devedora encaminhou previamente às assinaturas das Notas Comerciais ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do Anexo I.B das Notas Comerciais acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação comprovando o total de R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais) equivalente a a 9,72% (nove inteiros e setenta e dois décimos por cento) da Destinação dos Recursos. Ademais, neste caso específico, a Devedora declara e certifica por meio das Notas Comerciais que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado



em créditos imobiliários por destinação.

3.19. A Devedora deverá alocar no âmbito da Destinação Futura, na forma disposta na Cláusula acima, a totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da integralização das Notas Comerciais até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido neste Termo de Securitização) conforme cronograma de destinação. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de resgate antecipado total previstos neste Instrumento de Emissão, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Instrumento de Emissão incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI (conforme abaixo definido).

3.20. A data limite para que haja a efetiva Destinação dos Recursos obtidos por meio desta Emissão será a Data de Vencimento dos CRI. A comprovação da Destinação dos Recursos relativa ao reembolso das despesas de aquisição do Imóvel foi verificada pelo Agente Fiduciário previamente às assinaturas da Nota Comercial, de forma que o saldo da Destinação Futura será verificado pelo Agente Fiduciário nos termos previstos neste instrumento e no Instrumento de Emissão.

3.21. Adicionalmente, até a Data de Vencimento, será possível a inserção, por meio de aditamento ao Instrumento de Emissão e ao Termo de Securitização, de novos empreendimentos imobiliários no Anexo I.A do Instrumento de Emissão para fins da Destinação Futura, além daqueles inicialmente previstos no Instrumento de Emissão, desde que aprovado em desde que aprovado em Assembleia Especial de Titulares dos CRI por titulares que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, em primeira convocação ou Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes, quando em segunda convocação.

3.22. A Devedora estimou, nesta data, que a Destinação Futura ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo II do Instrumento de Emissão ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes do Instrumento de Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, desde que não signifiquem alteração dos percentuais destinados ao Imóvel e ao Empreendimento Alvo, nos prazos previstos no cronograma indicativo (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar o Instrumento de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado do Instrumento de Emissão e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

3.23. Adicionalmente ao previsto na cláusula 3.19 acima, para fins de comprovação da Destinação Futura, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Emissora, semestralmente no dia 15 (quinze) dos meses seguintes após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro, sendo a primeira comprovação devida em 15 de janeiro de 2024 e assim sucessivamente e até a comprovação da alocação do total dos recursos líquidos da Emissão, relatório nos termos do modelo constante do Anexo IV do Instrumento de Emissão ("Relatório Semestral de Destinação de Recursos"), acompanhado do Relatório de Medição (abaixo definido) elaborado pelo técnico responsável pelo Imóvel e Empreendimento Alvo e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento Alvo do respectivo semestre ("Documentos Comprobatórios"). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão



regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar em até 10 (dez) dias corridos, ou prazo menor, se assim solicitado pelos órgãos competentes cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “.XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

3.24. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do Relatório Semestral de Destinação de Recursos e dos Documentos Comprobatórios, nos termos desta Cláusula 3, além dos previstos nas cláusulas 3.19 e 3.23, acima. O Agente Fiduciário dos CRI deverá emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

3.25. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI (conforme abaixo definido) e/ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do relatório mencionado acima. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos à nota comercial.

3.26. A evolução das obras será verificada por Empresa de Engenharia Independente a ser contratada pela Securitizadora às expensas da Devedora, com recursos do Fundo de Despesas, conforme indicado na cláusula 8.1 do Instrumento de Emissão, para realizar medição das obras de construção do Empreendimento Alvo, que deverá realizar a medição financeira e física das obras em periodicidade mensal ou menor, emitindo o respectivo relatório, que sempre deverá ser entregue ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis de sua emissão (“Relatório de Medição”).

3.27. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal verificação restrita ao envio dos Relatórios de Medição. A Securitizadora não será responsável ainda por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes dos Relatórios de Medição, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos referidos Relatórios de Medição.

3.26.1. A Securitizadora assumirá que os documentos encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será, ainda, responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade, ausência de vícios, regular constituição ou completude dos referidos documentos, contratos e/ou informações técnicas e financeiras que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar o Relatório de Medição, conforme enviadas pela Devedora, não cabendo, portanto, qualquer obrigação ou responsabilidade da Securitizadora, em qualquer momento, por qualquer ato, fato ou prejuízo causado.

3.28. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Empresa de Engenharia Independente a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento Alvo no Relatório de Medição.

3.29. O descumprimento das obrigações dispostas na Cláusula 3 do Instrumento de Emissão e nesta Cláusula (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário dos CRI à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado das Notas Comerciais, na forma previsto na Cláusula 5 do Instrumento de Emissão.

3.30. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário do CRI e à Securitizadora, até a Data de Vencimento dos CRI, os documentos que comprovem a aplicação integral dos recursos oriundos desta Emissão em observância à Destinação dos Recursos na forma prevista no Instrumento de Emissão.

3.31. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, bem como em caso de falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pela Devedora.

#### **CLÁUSULA QUARTA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO**

4.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA ("Atualização Monetária"), calculado de forma exponencial e cumulativa pro rata *temporis* por Dias Úteis, desde a Data de Integralização dos CRI correspondentes ou desde a última Data de Verificação, o que ocorrer por último, inclusive, até a próxima Data de Verificação ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), exclusive, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

*onde:*

*VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

*VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário após a última incorporação de Atualização Monetária ou amortização, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

*C = fator acumulado das variações positivas mensais dos números-índice do IPCA utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:*

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

*Onde:*

*NI<sub>k</sub> = valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Pagamento, divulgado no mês anterior ao da Data de Pagamento. Por exemplo, para a primeira Data de Pagamento, no mês de agosto, será considerado como NI<sub>k</sub> o valor do número-índice do IPCA do mês de junho, divulgado no mês de Julho;*

*NI<sub>k-1</sub> = Número índice do IPCA do mês anterior ao mês k;*

*dup = número de Dias Úteis entre a Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento (inclusive), o que ocorrer por último, e a data de cálculo (exclusive), sendo "dup" um número inteiro.; e*

*dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento, "dut" será considerado como sendo 23 (vinte e três) Dias Úteis.*

*Sendo que:*

*(i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento a este Instrumento de Emissão ou qualquer outra formalidade;*

*(ii) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;*

*(iii) considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas; e*

*(vii) caso o número índice do IPCA utilizado para o cálculo do saldo devedor dos Notas Comerciais seja diferente do considerado para o pagamento do CRI, a Emissora deverá fazer o ajuste até 1 (um) Dia Útil antes do pagamento dos CRI para que o titular dos CRI receba o valor integral acordado.*

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

4.1.2. Até a deliberação da Taxa Substitutiva ou indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por menos de 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas no Instrumento de Emissão e neste Termo de Securitização, a variação do último valor de IPCA divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

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

4.1.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva (ou caso não seja instalada a assembleia especial de titulares do CRI para deliberação da Taxa Substitutiva, ou, ainda, caso instalada a assembleia geral de titulares do CRI, não haja quórum para deliberação em primeira ou em segunda convocação), a Devedora deverá, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados (i) da data de

encerramento da respectiva assembleia geral dos Titulares dos CRI; (ii) da data em que tal assembleia geral dos Titulares dos CRI deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia geral dos Titulares dos CRI, pagar à Securitizadora a integralidade do saldo devedor dos CRI, devendo ser considerado a variação do último valor de IPCA divulgado oficialmente para tal cálculo.

4.2 **Remuneração.** Sem prejuízo da Atualização Monetária prevista nos termos da Cláusula 4.1 acima, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 12,6825% (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis ("**Remuneração**"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, desde a Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de cálculo, conforme fórmula abaixo:

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

*onde:*

*J = valor unitário da Remuneração devida no final do i-ésimo período de capitalização, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;*

*VNa = conforme definido acima;*

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

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

*onde:*

*i: 12,6825;*

*dup = número de Dias Úteis entre a Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento (inclusive), o que ocorrer por último, e a data de cálculo (exclusive), sendo "dup" um número inteiro.*

4.2.1. A Remuneração será paga mensalmente, sempre nos dias previstos no cronograma de pagamento dos CRI previstos no Anexo I a este Termo de Securitização, prioritariamente com os recursos dos Recebíveis, nos termos da Cascata de Pagamentos (conforme definido abaixo).

4.2.3. Os recursos recebidos como produto do pagamento de Remuneração deverão ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos, conforme determinado no Instrumento de Emissão e de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, prevista neste instrumento.

4.2.4. Caso os recursos advindos dos Recebíveis não sejam suficientes para o pagamento da Remuneração mensal, a Devedora deverá realizar o aporte direto na Conta do Patrimônio Separado, dos valores suficientes para o pagamento da Remuneração mensal, até o penúltimo Dia Útil de cada mês, nos termos do Instrumento de Emissão.

## **CLÁUSULA QUINTA – AMORTIZAÇÃO E RESGATE DOS CRI**

5.1. Amortização Programada. A amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal atualizado correspondente ao valor unitário da "i-ésima" parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$A_i = PMT_i - J_i$$

Onde:

$PMT_i$  = Valor da PMT a ser pago na Data de Pagamento "i";

$J_i$  = Valor dos juros acumulado no período, com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

5.1.1. Os percentuais indicativos de amortização, considerando os valores nominais dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, estão listados na tabela do Anexo I.

- (i) Os recursos recebidos como produto de amortizações das Notas Comerciais deverão ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos, conforme determinado no Instrumento de Emissão e neste instrumento.
- (ii) Em qualquer hipótese, a amortização deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI, bem como deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário.
- (iii) Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão pagos nas respectivas Datas de Pagamento.

5.2. Amortização Extraordinária. Os CRI serão amortizados de forma extraordinária obrigatória, de acordo com o disposto nesta Cláusula 5.2. e seguintes, sendo certo que, nesta hipótese, a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, comunicará a B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do referido evento.

- (i) Os recursos recebidos como produto de amortização extraordinária obrigatória, conforme disposto na cláusula 4.14.3.1 das Notas Comerciais devem ser utilizados pela Securitizadora para promover a amortização extraordinária dos CRI, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos; e
- (ii) Mensalmente, a partir da Data de Emissão, na respectiva Data de Pagamento, caso o resultado do cálculo previsto na fórmula disposta na cláusula 4.14.3.2 seja maior que 0 (zero), a Devedora deverá realizar amortização extraordinária compulsória do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado) das Notas Comerciais de todas as séries já integralizadas, que deverá abranger e respeitar a integralização proporcional dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado.

5.3. Resgate Antecipado. Os CRI, serão resgatados antecipadamente exclusivamente de acordo com o disposto nesta Cláusula 5.3. e seguintes, sendo certo que, nesta hipótese, a Securitizadora comunicará, com cópia ao Agente Fiduciário, a B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do referido evento.

- (i) Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados.

(ii) Os recursos recebidos como produto de resgate das Notas Comerciais devem ser utilizados pela Securitizadora para promover o resgate dos CRI, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

(iii) A Devedora, com recursos próprios, e desde que o Valor Máximo do Fundo de Obras (conforme definido abaixo) esteja enquadrado, poderá, a qualquer momento, realizar a amortização parcial, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão, observado o montante mínimo de **R\$ 100.000,00** (cem mil reais) para cada amortização extraordinária, ou resgate antecipado facultativo total do saldo devedor atualizado das Notas Comerciais, no estado em que se encontrarem, devendo, para tanto, pagar a parcela do saldo devedor atualizado das Notas Comerciais acrescido de Juros Remuneratórios, calculado nos termos deste Instrumento de Emissão ("Valor Mínimo da Amortização Extraordinária Facultativa", "Valor da Amortização Extraordinária Facultativa" e "Valor do Resgate Antecipado Facultativo", respectivamente), acrescido de prêmio de **3%** (três por cento) sobre o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa ou sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa" e "Resgate Antecipado Facultativo", respectivamente).

5.3.1. Prêmio. A efetivação da Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo deverá ser realizada(o) mediante envio de comunicação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 30 (trinta) dias de antecedência em relação à data em que pretende realizar a Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo, sendo que referida comunicação deverá indicar: (a) a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo, a qual deverá coincidir com uma Data de Pagamento; (b) o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa ou o Valor do Resgate Antecipado Facultativo, conforme aplicável, acrescido de prêmio de **3%** (três por cento), incidente sobre o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa ou sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo, conforme aplicável; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo.

## **CLÁUSULA SEXTA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO**

6.1. Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais. As obrigações da Devedora constantes do Instrumento de Emissão poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, conforme listados no Instrumento de Emissão, devendo ser observados os procedimentos descritos no Instrumento de Emissão.

6.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Devedora obriga-se a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com o seu consequente cancelamento, pelo valor correspondente ao saldo devedor atualizado dos CRI acrescidos da Remuneração, tributos, encargos moratórios, multas, despesas, penalidades e demais encargos contratuais e legais do Patrimônio Separado previstos neste Instrumento de Emissão e no Termo de Securitização e/ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

6.3. Na hipótese de ocorrência do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, a Devedora pagará o montante de que trata a Cláusula 6.2., acima, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do envio de comunicação por escrito informando sobre a ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais a ser enviada pela Emissora à Devedora nos termos da Cláusula 10.1 do Instrumento de Emissão.

## **7. CLÁUSULA SÉTIMA – ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS**

7.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Observado o disposto no Instrumento de Emissão a esse respeito, os valores depositados na Conta do Patrimônio Separado como consequência do pagamento dos



Créditos Imobiliários, e do pagamento dos Recebíveis, bem como de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, devem ser aplicados de acordo com a seguinte Ordem de Prioridade de Pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, conforme sejam devidos ("Cascata de Pagamentos" e "Ordem de Prioridade de Pagamentos"):

- a) Pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, caso a Devedora não arque diretamente com o pagamento de tais despesas;
- b) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI vencidos;
- c) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI vincendos;
- d) Pagamento da Amortização Programada dos CRI vencidos;
- e) Pagamento da Amortização Programada dos CRI vincendos;
- f) O fluxo dos Recebíveis, advindos exclusivamente da revenda de uma Unidade anteriormente distratada, deverá ser liberado à Devedora até que seja cumprido o reembolso do saldo devedor arcado pelo adquirente parte do referido distrato, conforme indicado pelo controle do Servicer contratado à Securitizadora, considerando ainda o fluxo da revenda de cada Unidade e limitado ao valor de revenda desta;
- g) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Despesas, caso este seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas;
- h) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, caso este seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva;
- i) Exclusivamente com recursos advindos dos Recebíveis, caso no Contrato de Compra e Venda esteja previsto uma comissão de venda, deverá ser liberado à Emissora da parcela de Sinal o valor da comissão equivalente a, no máximo, 6,0% (seis por cento) do valor da respectiva unidade vendida, acrescido do valor equivalente a 9,0% (nove por cento) da parcela de sinal líquida da comissão de venda ("Parcela de Sinal"). Caso o valor da comissão não seja integralmente pago através da Parcela do Sinal haverá o abatimento na parcela subsequente, limitado a 6,0% (seis por cento) do valor da respectiva unidade vendida;
- j) Exclusivamente com recursos advindos dos Recebíveis, nas demais parcelas de pagamento, deverá ser liberado à Emissora o equivalente a 4% (quatro por cento) do valor da respectiva parcela para o pagamento dos tributos conforme Regime Especial de Tributação – RET, nos termos da Lei nº 4.591/64;
- k) Caso a Razão Mínima de Garantia esteja desenquadrada, amortizar extraordinariamente o saldo devedor no montante suficiente ao reenquadramento;
- l) Exclusivamente com recursos advindos dos Recebíveis, nas demais parcelas de pagamento, deverá ser liberado à Emissora o equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da respectiva parcela a título de recursos livres para utilização da Emissora;
- m) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Obras, caso este seja inferior ao montante necessário para a finalização das obras do Empreendimento Alvo, sendo que os valores



considerados no momento da verificação deverão ser os existentes no referido Fundo de Obras, somados aos valores ainda não integralizados, descontadas as Demais Parcelas do Valor Inicial do Fundo de Despesas (conforme definido na Cláusula 8.2 abaixo) e a Segunda Parcela do Valor Inicial do Fundo de Reserva, conforme verificado pelos Relatórios de Medição (conforme definido abaixo) e controles emitidos pela Empresa de Engenharia Independente ("Valor Máximo do Fundo de Obras"); e

n) Realização de uma Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI.

7.1.1. Tais recursos, enquanto não utilizados para os referidos fins, poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.

7.1.2. A Securitizadora realizará a verificação da Conta do Patrimônio Separado na Data de Verificação, sendo que, caso os recursos relativos aos Recebíveis movimentados na Conta do Patrimônio Separado tenham sido inferiores ao montante necessário para o pagamento das obrigações previstas na Nota Comercial, a Securitizadora notificará a Emissora para que esta realize, sob pena de descumprimento deste instrumento e caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento da notificação, a complementação do valor necessário para que seja atingido o montante de recursos necessário ao pagamento da respectiva parcela da Nota Comercial de que tratar a notificação enviada pela Securitizadora.

## 8. CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1. Constituição. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas, em favor da Emissora, as Garantias, conforme dispostas nesta Cláusula Oitava.

8.2. Cessão Fiduciária de Recebíveis. A Emissora se obriga a ceder fiduciariamente à Securitizadora a totalidade dos recebíveis decorrentes do instrumento público ou particular de alienação das respectivas unidades autônomas integrantes do Empreendimento Alvo ("Contrato de Venda e Compra"); junto à terceiro(s) interessado(s) ("Cliente(s)"), o que inclui os valores correspondentes à totalidade dos créditos relativos às parcelas oriundas do Contrato de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos previstos no Contrato de Venda e Compra ("Recebíveis"), com exceção das unidades permutadas; os quais serão depositados exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado, através da celebração nesta data, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, em garantia do cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

8.3. Alienação Fiduciária de Imóvel. A Devedora é titular da propriedade do Imóvel, sobre o qual está sendo edificado o Empreendimento Alvo e, por conseguinte, das unidades autônomas. Nesse sentido, a Devedora outorgou, nesta data, a alienação fiduciária do Imóvel, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas, por meio da celebração do competente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

8.4. Alienação Fiduciária de Quotas. Adicionalmente, em garantia das Obrigações Garantidas, **LIV GREENFIELD EMPREENDIMENTOS E NEGOCIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.461, 10º andar, conjuntos 101, 102, 103 e 104 da Torre Sul do Centro Empresarial Mario Garnero, Bairro Jardim Paulistano, CEP

01.452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 45.593.938/0001-09 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.238.726.443 ("Fiduciante") constituirá, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora, a alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Devedora ("Quotas"), a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Quotas.

8.5. Aval. A operação contará com a garantia fidejussória representada pelo Aval, nos termos do Instrumento de Emissão. A Avalista assumirá, nesta data, como Avalista e principal pagadora, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, de todas as Obrigações Garantidas oriundas das Notas Comerciais, bem como de todas as obrigações de pagamento da Devedora no Instrumento de Emissão. O Aval prestado deve ser honrada, impreterivelmente, até o 2º (segundo) Dia Útil, após qualquer inadimplemento de Obrigações Garantidas, mediante notificação enviada pela Securitizadora por e-mail à Avalista.

8.5.1. A Avalista deverá encaminhar anualmente à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços patrimoniais referentes ao exercício social findo no ano anterior, conforme o caso, além do estatuto social atualizado da Avalista. Em decorrência do Aval ora prestado, a Avalista responde pelo pagamento dos Créditos Imobiliários de responsabilidade da Emissora, nos seus vencimentos, responsabilizando-se pelo pagamento do principal, dos juros remuneratórios e demais juros e encargos moratórios imputáveis à Emissora, bem como por qualquer outra obrigação pecuniária da Emissora e/ou dos demais Garantidores prevista neste instrumento e/ou nos demais Documentos da Operação.

8.6. Razão Mínima de Garantia: A partir da Data de Emissão dos CRI e até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora deverá assegurar que o somatório dos seguintes valores deverá ser, no mínimo, equivalente a **150%** (cento e cinquenta por cento) do Saldo Devedor dos CRI ("Razão Mínima de Garantia"):

(a) dos montantes que compõem o Fundo de Reserva incluindo os montantes nele depositados decorrentes dos Recebíveis objetos da Cessão Fiduciária;

(b) dos Recebíveis objeto da Cessão Fiduciária trazidos a valor presente à taxa de 12,00% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme cálculo contemplado no relatório mensal do *Servicer*, exceto pelos Recebíveis já depositados no Fundo de Reserva da Conta do Patrimônio Separado, nos termos da alínea (a) acima; e

(c) O equivalente a 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do metro quadrado de área privativa das Unidades que ainda não tenham sido comercializadas e/ou que tenha sido distratadas e não contratadas novamente, calculado com base no valor médio do metro quadrado de área privativa das últimas 20 (vinte) Unidades vendidas, que deverá ser de no mínimo R\$ 14.000,00/m<sup>2</sup> (quatorze mil reais por metro quadrado) de área privativa ("Valor Mínimo de Vendas"), sendo certo que não serão consideradas, para fins do cálculo do Valor Mínimo de Vendas as Unidades dispostas na alínea "(i)" abaixo e pelas Unidades Garden (conforme identificadas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), que será observado o disposto na alínea "(xviii)" da cláusula 6.1 do Instrumento de Emissão:

(i) A Devedora possui 03 (três) Unidades com valor promocional que não devem ser enquadradas no valor do metro quadrado de área privativa acima indicado, sendo elas: Unidade NR – 02, com metragem de 24 m<sup>2</sup> (vinte e quatro metros quadrado) e valor de R\$ 299.000,00 (duzentos e noventa e nove mil reais); Unidade NR – 03, com metragem de 24,03 m<sup>2</sup> (vinte e quatro vírgula zero três metros quadrados) e valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais); e Unidade NR – 102, com metragem de 24 m<sup>2</sup> (vinte e quatro metros quadrados) e valor de R\$ 303.000,00 (trezentos e três

mil reais).

8.6.1. A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia será realizada pela Securitizadora com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência à cada Data de Pagamento, a partir da Data de Emissão dos CRI ("Data de Verificação"). Tal cálculo será efetuado pela Securitizadora de acordo com a cláusula 8.6. acima.

8.6.2. Para fins de verificação da Razão Mínima de Garantia, bem como do controle e monitoramento dos Recebíveis pela Securitizadora, a Devedora se obriga a prestar todas as informações necessárias para que o Servicer possa validar e apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Recebíveis e acompanhar o seu recebimento na Conta do Patrimônio Separado.

8.6.3. Durante todo o prazo de duração dos CRI, conforme verificação a ser realizada pela Securitizadora na Data de Verificação, a Cessão Fiduciária de Recebíveis deverá atender a Razão Mínima de Garantia de acordo com a seguinte fórmula:

$$RG_{SD} = \frac{VP(CIT_{TL}) + Sfr + 85\% * E}{SD_{CRI}}$$

Onde:

$RG_{SD}$  = Razão Mínima de Garantia do saldo devedor.

$VP(CIT_{TL})$  = Saldo devedor dos Recebíveis trazido a valor presente pela taxa de 12,00% a.a., base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

$SD_{CRI}$  = Saldo devedor dos CRI subscritos e integralizados até o momento da verificação.

$Sfr$  = Saldo do Fundo de Reserva.

$E = 85\%$  (oitenta e cinco por cento) do valor do Estoque, calculada na forma prevista no item 8.6., '(c)'.

8.6.4. Na hipótese de descumprimento da Razão Mínima de Garantia, a Securitizadora notificará a Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário, para informá-los do referido descumprimento, bem como poderá:

- (i) Utilizar os recursos do Fundo de Reserva ou quaisquer recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado e que devem ser liberados à Devedora para, em nome desta, amortizar extraordinariamente o saldo devedor das Notas Comerciais; e/ou
- (ii) Caso tais recursos mencionados no item (i) acima não sejam suficientes para reenquadrar integralmente a Razão Mínima de Garantia, notificar a Devedora para que efetue Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, com recursos próprios, em montante suficiente para que:
  - (a) a Devedora efetue o depósito de recursos próprios na Conta do Patrimônio Separado, para amortização extraordinária proporcional do saldo devedor das Notas Comerciais, em montante suficiente para reenquadrar integralmente a Razão Mínima de Garantia, o que deverá ser concluído em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio da referida notificação à Devedora; e/ou
  - (b) indiquem em até 5 (cinco) Dias Úteis novos recebíveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, a serem aceitos a exclusivo critério dos Titulares do CRI, reunidos em assembleia, de modo a recompor integralmente a Razão Mínima de Garantia ("Proposta de Reforço de Garantia").

8.6.5. Na hipótese da alínea (b), do item (ii) da Cláusula acima, caso a Assembleia Especial de

Titulares dos CRI, convocada nos termos do Termo de Securitização, não logre êxito na obtenção de quórum para instalação e/ou deliberação em primeira ou segunda convocação, ou caso, os Titulares dos CRI em sede de assembleia geral não aprovem a Proposta de Reforço de Garantia, a Credora deverá notificar a Emissora para que realize o depósito na Conta do Patrimônio Separado de recursos para a amortização extraordinária e proporcional das Notas Comerciais, em montante suficiente para reenquadrar integralmente a Razão Mínima de Garantia, o que deverá ser concluído em até 2 (dois) Dias Úteis contados da referida notificação.

8.6.6. Os instrumentos relativos ao reforço ou substituição da garantia bem como todos os atos e aprovações societárias da Devedora exigidos por seus respectivos documentos societários constitutivos e/ou pela lei, para aprovar a constituição da respectiva Garantia, deverão ser elaborados por assessor legal contratado às expensas da Devedora, e celebrados pelas respectivas Partes, em até 30 (trinta) dias contados da assembleia que aprovar a Proposta de Reforço de Garantia, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

8.6.7. Celebrados os instrumentos relativos ao reforço ou substituição da garantia, serão aplicados os procedimentos, prazos e penalidades, se for o caso, estabelecidos neste instrumento para seu respectivo registro.

8.6.8. Todos os custos para a implementação do reforço ou substituição da garantia serão arcados única e exclusivamente pela Devedora.

8.6.9. Caso seja observado o cenário indicado na cláusula 8.6.5 acima, e a Devedora não efetue a Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, com recursos próprios, em montante suficiente para que a respectiva amortização extraordinária dos CRI reenquadre a Razão Mínima de Garantia, será considerado um Evento de Vencimento Antecipado.

8.7. Fundo de Despesas: A Devedora autorizou, nos termos do Instrumento de Emissão que, na Data de Integralização, seja retido do Preço de Integralização, conforme estabelecido na cláusula 4.7.6.1 do Instrumento de Emissão, o montante de **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)** para constituição de um fundo de despesas ("Fundo de Despesas" e "Primeira Parcela do Valor Inicial do Fundo de Despesas"), para o pagamento das Despesas vinculadas à emissão dos CRI. Fica, desde já ajustado que, em adição à retenção indicada acima, será retido da integralização das 2ª, 3ª e 4ª Séries o montante equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por Série integralizada ("Demais Parcelas do Valor Inicial do Fundo de Despesas" e, quando em conjunto com a Primeira Parcela do Valor Inicial do Fundo de Despesas, denominadas apenas como "Valor Inicial do Fundo de Despesas"). A Securitizadora deverá verificar após o pagamento das despesas do mês corrente, se os valores do Fundo de Despesas correspondem ao fluxo de despesas para o mês subsequente, sendo que, caso o montante do Fundo de Despesas fique inferior ao valor provisionado para o pagamento das despesas recorrentes referentes ao mês subsequente ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas") o referido Fundo de Despesas deverá ser recomposto prioritariamente nos termos da Cascata de Pagamentos (conforme definido no Termo de Securitização), com recursos suficientes para constatação do Valor Mínimo Fundo de Despesas e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor Mínimo do Fundo de Despesas..

8.7.1. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos no Instrumento de Emissão, tais Despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio

Separado. As Despesas que forem pagas com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

8.7.2. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora irá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado.

8.7.3. O aporte de recursos, quando devido, será realizado na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI.

8.7.4. Caso qualquer um dos titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos na conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses bem como a fazer frente ao pagamento das Despesas da Emissão, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tais obrigações, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que este titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Devedora com estas despesas independente da realização/aprovação de Assembleia.

8.7.5. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI que tiverem aportado recursos, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio.

8.7.6. Caso não sejam aportados recursos e não seja possível realizar a compensação prevista na cláusula 8.7.4 acima, o Patrimônio Separado dos CRI poderá vir a ser liquidado.

8.7.7. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

8.7.8. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas serão investidos nos Investimentos Permitidos.

8.7.9. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. 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, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Securitizadora devidamente comprovados.

8.7.10. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI conforme autorização do Agente Fiduciário dos CRI, a Securitizadora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da Data de Vencimento final dos CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, em conta a ser indicada por esta.



8.8. Fundo de Reserva: A Devedora autorizou, nos termos do Instrumento de Emissão que, na Data de Integralização, seja retido do Preço de Integralização para fazer frente aos encargos e amortizações eventualmente devidas e não pagas, bem como eventuais Despesas devidas e não pagas, conforme estabelecido na cláusula 4.7.6.1 do Instrumento de Emissão, o montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ("Primeira Parcela do Valor Inicial do Fundo de Reserva" e "Fundo de Reserva" respectivamente) em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas. Fica, desde já ajustado que, em adição à retenção indicada acima, será retido da integralização da 2ª Série o montante equivalente a R\$ 379.588,95 (trezentos e setenta e nove mil, quinhentos e oitenta e oito reais e noventa e cinco centavos) ("Segunda Parcela do Valor Inicial do Fundo de Reserva" e, quando em conjunto com a Primeira Parcela do Valor Inicial do Fundo de Reserva, denominadas apenas como "Valor Inicial do Fundo de Reserva"), sendo certo que o Fundo de Reserva deverá corresponder no mínimo, a todo e qualquer momento até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, ao montante equivalente a 3 (três) parcelas de Juros Remuneratórios dos CRI, considerando para o cálculo o último mês de apuração, somado ao montante equivalente a 3 (três) parcelas do Valor da Amortização Programada, considerando para o cálculo o último mês de apuração, conforme previsto no Termo de Securitização e calculado pela Securitizadora ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva").

8.8.1. Deverá ser observada a Cascata de Pagamentos até que o referido Fundo de Obras possua valor equivalente a 100% (cem por cento) do montante necessário para a finalização das obras do Empreendimento Alvo, sendo que os valores considerados no momento da verificação deverão ser analisados de forma individual, conforme valor definido em cada Tranche, e não considerando os valores não integralizados, conforme verificado pelos Relatórios de Medição (conforme definido abaixo) e controles emitidos pela Empresa de Engenharia Independente ("Valor Máximo do Fundo de Obras").

8.8.2. Caso em alguma verificação seja constatado que o sobejo do Fundo de Reserva, conforme indicado acima, foi suficiente para enquadramento do Valor Máximo do Fundo de Obras, devendo ser observada a Cascata de Pagamentos, o eventual sobejo do referido Fundo de Obras deverá ser direcionado para Amortização Extraordinária Compulsória, observado o Valor Mínimo de Amortização, sendo certo que, nos termos da Cascata de Pagamentos, caso o recurso retorne para o Fundo de Reserva, deverá ser mantido até que seja realizada a nova apuração no mês subsequente.

8.8.3. A Devedora se obriga a manter o Valor Mínimo do Fundo de Reserva até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, seja mediante retenção de recursos objeto da Cessão Fiduciária na Conta do Patrimônio Separado, conforme Cascata de Pagamentos, seja mediante aporte de recursos pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado em até 3 (três) Dias Úteis da notificação pela Securitizadora neste sentido. A verificação dos valores depositados no Fundo de Reserva deverá ser realizada na Data de Verificação e eventual insuficiência de recursos deverá ser complementada pela Devedora. Para fins desta Cláusula, entende-se por mês de apuração o mês civil da respectiva Data de Verificação.

8.8.4. Na hipótese da reconstituição do Fundo de Reserva não ocorrer nos termos indicados nos itens 8.8.2 e 8.8.3 acima, a Securitizadora deverá utilizar o Fundo de Obras na Conta do Patrimônio Separado para pagamento da parcela dos juros remuneratórios dos CRI devida no período de apuração, limitado ao montante acumulado repassado ao Fundo de Obras, à título de sobejo, conforme cláusula 8.8 acima.

8.8.5. Caso seja utilizado recurso do Fundo de Obras para arcar com os juros do período de



apuração, nos termos indicados no item 8.8.4 acima, fica a Emissora obrigada, de forma solidária, a reconstituir o Fundo de Obras no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da comunicação emitida pela Credora neste sentido, incidindo Encargos Moratórios desde a data da constatação do inadimplemento da obrigação indicada no item 8.8.2 acima.

8.8.6. Exceto no caso de erro e/ou imprecisão, os cálculos realizados pela Securitizadora nos termos desta Cláusula serão finais e obrigarão a Devedora.

8.8.7. Após observada a quitação das Obrigações Garantidas a ser verificada pela Securitizadora, esta deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento do termo de quitação dos CRI a ser emitido pelo Agente Fiduciário nos termos previstos no Termo de Securitização, no âmbito do CRI, liberar para a Devedora, na Conta de Livre Movimentação da Emissora, eventual saldo remanescente do Fundo de Reserva, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos.

8.9. Fundo de Obras: Após as retenções indicadas na cláusula 4.7.6.1 do Instrumento de Emissão, as Partes concordam em constituir, na Conta do Patrimônio Separado, um fundo de recursos que será constituído com recursos advindos da integralização das Notas Comerciais, e por eventual sobejo do Fundo de Reserva, nos termos deste Instrumento de Emissão, para fazer frente aos custos das obras do Empreendimento Alvo ("Fundo de Obras").

8.9.1. O Fundo de Obras será constituído na Conta do Patrimônio Separado, com os recursos oriundos do Preço de Integralização. Conforme ocorrerem as integralizações dos CRI, e, por consequência a integralização das Notas Comerciais, a Devedora desde já autoriza a Securitizadora a realizar as retenções estabelecidas na Cascata de Pagamentos, até o Valor Máximo do Fundo de Obras.

8.9.2. A evolução da obra será verificada pela por empresa de engenharia independente a ser contratada pela Securitizadora às expensas da Devedora com os recursos do Fundo de Despesas, para realizar a medição das obras de construção do Empreendimento Alvo ("Empresa de Engenharia Independente"), que deverá realizar a medição financeira e física das obras em periodicidade mensal ou menor, emitindo o respectivo relatório, que sempre deverá ser entregue à Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis de sua emissão, sendo certo que deverá ser disponibilizado com no mínimo 2 (dois) Dias Úteis de antecedência à Data de Verificação ("Relatório de Medição").

8.9.3. Em complemento à emissão dos Relatórios de Medição, a Empresa de Engenharia Independente deverá emitir, no mínimo trimestralmente, um novo Relatório de Projeção de Custos e Prazo, sendo certo que este novo valor deverá ser atualizado para fins de cálculo do Valor Máximo do Fundo de Obras. A Empresa de Engenharia Independente deverá atualizar o planejamento operacional, inserindo as informações dos serviços executados e reprogramando as atividades a serem executadas, sendo possível identificar o caminho crítico de execução da obra e o prazo previsto para término.

8.9.4. O referido relatório deverá conter, no mínimo, as informações elencadas abaixo:

- (i) Cronograma físico projetado.
- (ii) Cronograma financeiro projetado.
- (iii) Custo de obra e prazo de obra a incorrer.

- (iv) Comparativos entre o orçamento base de obra e o orçamento reprojeto; e
- (v) Comparativos entre o cronograma físico e financeiro base e a reprojeção.

8.9.5. Caso a Empresa de Engenharia Independente indique comprovados desvios nas obras do Empreendimento Alvo, atestando atrasos acima dos valores estabelecidos no início da operação, que possam acarretar: (i) o descumprimento do prazo para entrega das obras; e/ou (ii) que possam comprometer a finalização da obra pela falta de recursos disponíveis no limite de crédito desta operação; esta deverá notificar as partes, em até 2 (dois) dias a contar da apuração, bem como indicar no Relatório de Projeção de Custos e Prazo subsequente, acerca de tal evento.

8.9.6. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados conforme Destinação dos Recursos.

8.10. Seguros. A Devedora se obriga a fazer com que sejam contratados o Seguro de Responsabilidade Civil e o Seguro de Riscos de Engenharia e a renová-los previamente ao vencimento das apólices de seguro forma prevista no Instrumento de Emissão:

A. Seguro de Responsabilidade Civil (RCC): Em valor não inferior ao valor total da obra, conforme indicado no Relatório de Medição, e com vencimento nunca inferior ao término das obras do Empreendimento Alvo ("Seguro de Responsabilidade Civil"); e

B. Seguro de Riscos de Engenharia: Em valor não inferior ao Custo de Construção, tendo o Credor ou sua cessionária como única beneficiária para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente à indenização ("Seguro de Riscos de Engenharia", e em conjunto com o Seguro de Responsabilidade Civil, os "Seguros").

## **CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES**

9.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão de CRI, do Instrumento de Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iii) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
  - (a) Em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social ou na data da respectiva publicação, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos 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;

- (b) Enviar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis de seu recebimento, as demonstrações financeiras da Devedora e dos Garantidores pessoa jurídica e cópia do extrato de imposto de renda do garantidor pessoa física;
  - (c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e dos Garantidores e desde que por elas entregue, nos termos da legislação vigente;
  - (d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
  - (e) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI;
  - (f) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, encaminhar ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) da referida opinião legal da Oferta; e
  - (g) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (iv) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 60;
  - (v) Informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de CRI de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
  - (vi) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
  - (vii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
  - (viii) Manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
  - (ix) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social, ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos

procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

- (x) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xi) Comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiii) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xiv) Manter:
  - (a) Válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
  - (b) Seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei 6.404, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
  - (c) Em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa.
- (xv) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xvi) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão judicial transitada em julgado e/ou administrativa transitada em julgado;
- (xvii) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas, à Emissora, por parte da Devedora;
- (xviii) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão de CRI,

independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento, sendo certo que a substituição do Agente Fiduciário deverá observar os procedimentos elencados na lei e neste instrumento, bem como na Resolução CVM 17. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora, bem como pelos Titulares de CRI;

- (xix) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário;
- (xx) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxi) Elaborar um relatório mensal, previsto no Suplemento E da Resolução CVM 60, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular n.º 10/2019/CVM/SIN, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI; e
- (xxii) Enviar ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado, balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado, e Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período, bem como, quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário.

9.2. Envio de Informações e/ou Documentos ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI. A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI:

- (i) As demonstrações financeiras da Devedora e dos Garantidores, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu recebimento pela Emissora;
- (ii) Qualquer solicitação ou notificação enviada pela Devedora e/ou Garantidores relacionados à amortização extraordinária compulsória, nos termos do Instrumento de Emissão, incluindo eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais (conforme aplicável), no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou notificação;
- (iii) Qualquer solicitação ou notificação enviada pela Devedora e/ou Garantidores relacionados ao resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais (conforme aplicável), no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou notificação; e
- (iv) Qualquer informação relacionada aos créditos, ao lastro e/ou às Garantias dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação enviada pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI nesse sentido, sendo certo, no entanto, que a Emissora somente será obrigada a disponibilizar informações que estiverem em seu poder.

## **CLÁUSULA DEZ – DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

10.1. Declarações das Partes. Cada uma das Partes declara e garante à(s) outra(s), na data da assinatura

deste instrumento, conforme aplicável, que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iii) Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (iv) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
  - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
  - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
  - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
  - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou que suas respectivas controladoras, controladas e/ou afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
  - (e) Não configuram fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil;
  - (f) Não configuram infração ao artigo 286 do Código Civil;
  - (g) Não configuram fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil ou fraude, conforme prevista no artigo 185, caput, do Código Tributário, bem como não são passíveis de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101;
- (v) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste instrumento e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- (vi) Não depende economicamente de nenhuma das outras Partes;
- (vii) Não se encontra (e seus representantes legais ou mandatários que assinam o presente instrumento não se encontram) em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente instrumento, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (viii) As discussões sobre o objeto deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;



- (ix) Foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste instrumento;
- (x) Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- (xi) Os representantes legais ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (xii) Tomou todas as medidas necessárias para autorizar e validar a celebração e o cumprimento de todas as obrigações decorrentes deste instrumento;
- (xiii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (xiv) Cumpre as leis, decretos, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (xv) Conhecem e aceitam, bem como ratificam, todos os termos e condições dos Documentos da Operação, em especial do Instrumento de Emissão e do Termo de Securitização que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento; e
- (xvi) Não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

10.2. Declarações da Emissora. A Emissora declara e garante à(s) outra(s) Partes, na data da assinatura deste instrumento, conforme aplicável, que:

- (i) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, das Garantias e da Conta do Patrimônio Separado;
- (ii) as Garantias encontram-se livres e desembaraçadas 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;
- (iii) 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, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (iv) Cumpre e seguirá cumprindo o disposto na Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, a quais estão válidas e vigentes;
- (v) Cumpre e seguirá cumprindo (bem como assegura que suas afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, cumprem e seguirão cumprindo) as disposições da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, bem como se abstém de

praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

- (vi) Não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e Antilavagem e/ou organizações antissociais e crime organizado;
- (vii) Não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria;
- (viii) Não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente instrumento, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma;
- (ix) Não existem contra si e/ou respectivas afiliadas, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias à Legislação Anticorrupção e Antilavagem;
- (x) Não existe decisão judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de ato lesivo à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem, conforme aplicáveis, pelas Partes, bem como não constam do Cadastro de Empresas Inidôneas - CEIS ou do Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP do Governo Federal;

10.3. Diligência. As Partes foram diligentes e fizeram todas as pesquisas e verificações necessárias para afirmar as declarações acima, de forma precisa, completa e verdadeira, na forma em que foram realizadas.

10.4. Validade das Declarações. As declarações prestadas neste instrumento deverão ser válidas, verdadeiras, corretas e completas nesta data e em cada Data de Integralização de CRI, bem como subsistirão, após a celebração e entrega do presente instrumento.

## **CLÁUSULA ONZE – DO REGIME FIDUCIÁRIO, DO PATRIMÔNIO SEPARADO E SUA ADMINISTRAÇÃO**

11.1. Regime Fiduciário. Em observância à faculdade prevista no artigo 25º da Lei 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, o Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, na forma do artigo 25º da Lei 14.430.

11.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, conforme previsto nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430.

11.2. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado único e indivisível.

11.3. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI,

nos termos do artigo 27da Lei 14.430.

11.4. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

(i) Responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste instrumento;

(ii) Está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e

(iii) Não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

11.5. Responsabilidade da Emissora. A instituição do Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado, produz efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia Securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos na forma do artigo 27, §4º da Lei 14.430.

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

11.7. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social de cada ano.

11.8. Responsabilidade da Devedora e da Emissora. Serão deduzidos do Preço de Integralização, na primeira Data de Integralização: (i) R\$ 1.875.000,00 (um milhão, setecentos e setenta e cinco mil reais), que deverá ser utilizado pela Securitizadora para o pagamento das despesas flat da emissão dos CRI descritas no Anexo V do Instrumento de Emissão ("Despesas Flat"); (ii) o montante equivalente à Primeira Parcela do Valor Inicial do Fundo de Despesas para fins de constituição do Fundo de Despesas; (iii) o montante equivalente à Primeira Parcela do Valor Inicial do Fundo de Reserva, para fins de constituição do Fundo de Reserva; (iv) o que sobejar de recursos será destinado para a constituição do Fundo de Obras.

11.9. Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares dos CRI, as mesmas deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

11.10. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições do Instrumento de Emissão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta do Patrimônio Separado, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios.

11.10.1. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos, conforme previsto nos Documentos da Operação.

11.10.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Emissora 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.

11.10.3. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

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

11.11.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Emissora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia será instalada:

(i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou

(ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

11.11.2. Na Assembleia de Titulares dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a assembleia geral acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a assembleia geral acima seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas na forma do § 5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.430. A Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as despesas da Operação, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV alínea "a" da Resolução CVM 60.

11.11.3. Independentemente da realização da referida Assembleia de Titulares dos CRI descrita na Cláusula 11.11.1., ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, e dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste Termo de Securitização, não estando os prestadores de serviços desta Emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas. As despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

11.11.4. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado nos termos aqui definidos, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual pagamento de Remuneração e amortização de principal dos CRI a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares dos

CRI adimplentes com estas despesas, e serão realizados fora do âmbito da B3.

11.12. Requisitos Normativos. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) cópia simples (PDF) será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI;
- (ii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora; e
- (iii) A Emissora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

## **CLÁUSULA DOZE – AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

12.2. Declarações. Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (i) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) Aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas Cláusulas e condições;
- (iii) Está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) A celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) Verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, uma vez que recebeu cópia eletrônica do Instrumento de Emissão assinada pela Avalista, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a regularidade da constituição das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização, as Garantias, o Instrumento de Emissão, não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registradas nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartório de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais, conforme aplicável. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e conseqüente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, (i) com base no valor nominal das quotas alienadas fiduciariamente, conforme disposto em seu Contrato Social

da Devedora, as quotas são insuficientes em relação ao saldo devedor da Oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, (ii) com base nos valores atribuídos aos imóveis, estes são suficientes em relação ao saldo devedor da Oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, e (iii) desde que observada a Razão Mínima de Garantia, a Cessão Fiduciária poderá ser suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.

- (vi) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;
- (vii) Exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (viii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (ix) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (x) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no respectivo Anexo VII;
- (xi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e
- (xii) Não possui qualquer relação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

12.3. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

12.4. Obrigações do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização:

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;



- (iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) Diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vi) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (vii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (viii) Acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- (ix) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (x) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xi) Intimar a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xii) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, da Devedora ou dos Garantidores, conforme o caso;
- (xiii) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xiv) Calcular diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xv) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430 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 art. 18 da Lei 14.430;
- (xvi) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xvii) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xviii) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xix) Comunicar aos Titulares de CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste

Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e

- (xx) Deverá 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 de CRI, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

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

12.6. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário, através dos recursos do Patrimônio Separado, honorários a título do exercício das funções de agente fiduciário dos CRI, no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) por ano, a ser paga em até 5 (cinco) dias úteis contados da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, bem como todos os emolumentos da B3 relativos à CCI e aos CRI decorrente da prestação dos serviços, conforme aplicável.

12.6.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

12.6.2. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die.

12.6.3. As parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL e o IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

12.7. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento a partir da Data de Emissão e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (i) Publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto no Termo 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, obtenção de cópias autenticadas, traslados, lavratura de escrituras, procurações;
- (iv) Locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- (v) Hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; e
- (vi) Revalidação de laudos de avaliação, nos termos do Ofício Circular CVM n.º 01/2021 SRE.

12.8. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

12.9. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Titulares dos CRI adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos Titulares dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os Titulares dos CRI impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Titulares dos CRI ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Titulares dos CRI que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

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

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

12.12. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

(i) A Assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada pelos Titulares dos CRI que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

(ii) Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 12.13., cabe à Emissora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

(iii) O quórum para deliberação de substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.

(iv) O Agente Fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula., assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

(v) A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

(vi) Juntamente com a comunicação da substituição do Agente Fiduciário, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

(vii) Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

## **CLÁUSULA TREZE – ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

13.1. Administração do Patrimônio Separado. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, ou qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pela Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto nas Cláusulas 13.1.1. e 13.1.2.

13.1.1. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência da ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário deverá convocar, uma Assembleia, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito)

dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

13.1.2. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

13.2. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos da Cláusula 13.1.1., para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) Pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;
- (iii) na hipótese de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado; e
- (iv) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado.

13.2.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

13.2.2. A Assembleia deverá ser convocada na forma e prazo das Cláusulas 13.1.1 acima para deliberar (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado nova securitizadora para fins de substituição da Securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante poderá ser a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos. 13.2.3. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio

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

13.3. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado em dação em pagamento aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (i) administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) observada a ordem de prioridade de pagamentos prevista neste Instrumento, ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, desde que os Titulares dos CRI possuam todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

13.4. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o conseqüente 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 QUATORZE – ASSEMBLEIAS**

14.1. Assembleia. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

14.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60, na Resolução CVM 81, bem como o disposto na Lei 6.404, a respeito de assembleias gerais.

14.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

- (i) A substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) O vencimento antecipado do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais e, portanto, dos CRI, conforme o previsto no Instrumento de Emissão e nos demais Documentos da Operação;
- (iii) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (iv) A modificação dos termos e condições estabelecidos no Instrumento de Emissão e neste Termo de Securitização; e
- (v) A modificação das características atribuídas aos CRI.

14.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pela Emissora;



- (ii) Pelo Agente Fiduciário; e
- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.3.1. Observado o disposto na Cláusula 15 deste Termo de Securitização, e exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia de Titulares dos CRI mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação e, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos das Operações, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício de seus direitos.

14.3.2. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, 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 60 e conforme a Lei 14.430.

14.3.3. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia de Titulares dos CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

14.3.4. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias 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.

14.3.5. No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60 do respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos titulares dos CRI, e se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.3.6. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

14.3.7. Instalação. Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 12 e 13, a Assembleia será instalada:

(i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou

(ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários presente.

14.3.8. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, bem como das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei 6.404 e do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste instrumento.

14.4. Local. A Assembleia deverá ser realizada, preferencialmente, na sede da Emissora ou, por motivo de força maior, em outro lugar, desde que seja no mesmo município da sede e seja indicado com clareza nos eventuais anúncios e publicações dos editais.

14.5. Presidência. A presidência da Assembleia Geral caberá à pessoa eleita pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas, ou ainda a pessoa indicada pela CVM, sendo certo que sob nenhuma hipótese a Emissora, ou qualquer representante da Emissora, a qualquer título que seja, assumirá a presidência da assembleia.

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

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

14.8. Deliberações. Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia serão tomadas por Titulares dos CRI e serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

14.8.1. As deliberações relativas aos temas a seguir elencados deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário relacionados aos direitos dos Titulares de CRI, seja em primeira convocação da Assembleia ou em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação presentes, em primeira ou em segunda convocação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização:

- (i) Alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI;
- (ii) Redução dos Remuneração;
- (iii) Alteração do prazo de vencimento dos CRI;
- (iv) Alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) Alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia;

- (vi) Alterações dos Eventos de Vencimento Antecipado;
- (vii) Liberação e/ou modificação das Garantias; e/ou,
- (viii) Inserção de novos empreendimentos imobiliários para fins de Destinação dos Recursos.

14.9. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

14.10. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

14.11. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que, e somente nas hipóteses expressamente previstas neste instrumento.

14.12. Instrução de Voto. Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia previstas neste Termo de Securitização, desde que a Emissora, bem como o Agente Fiduciário, possuam sistemas e controles necessários para tanto, o que deverá ser devidamente informado na convocação, nos termos da Resolução CVM 60, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

14.13. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60. No caso de utilização de meio eletrônico, a companhia securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor.

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

14.15. 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.

14.16. Os Titulares dos CRI poderão votar em Assembleia de Titulares dos CRI por meio de processo de

consulta formal, escrita ou eletrônica (digital), observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Especial de Investidores prevista neste Termo, desde que a Emissora possua sistemas ou controles necessários para tanto, o que deverá ser devidamente informado na convocação.

## **CLÁUSULA QUINZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

15.1. Despesas da Emissão. Para fazer frente aos pagamentos das despesas relativas à administração do Patrimônio Separado, a emissão das Notas Comerciais e aos valores relacionados às despesas e custos a serem incorridos para fins da Oferta, conforme o caso, nas quais incluem-se as despesas previstas no Anexo V do Instrumento de Emissão, que serão arcadas pelo Fundo de Despesas e/ou diretamente pela Devedora, na sua insuficiência, a Securitizadora deverá observar o disposto no item 15.1.1. abaixo (“Despesas”).

15.1.1. Em virtude da securitização, bem como diante do disposto na Lei nº 14.430, e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido à Emissora (a) parcela única de R\$ 49.000,00 (quarenta e nove mil reais) líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI; e (b) durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais por cada conta centralizadora do Patrimônio Separado, observado o custo extra de R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais por série adicional, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais até o quinto dia útil dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”). A cada verificação de covenants financeiros, se houver, será devido o valor adicional de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), por verificação, líquido de quaisquer tributos. Os valores previstos neste item serão acrescidos do gross-up de tributos incidentes. Será devida à Securitizadora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela Incorporadora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (i) esforços de cobrança e execução de Garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA/IBGE, acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI, sem prejuízo das demais despesas indicadas no Anexo XI a este instrumento.

15.1.1.1 Fica a Securitizadora autorizada a deduzir do Preço de Integralização das Notas Comerciais, o montante necessário para fins de pagamento ou reembolso do valor das Despesas que já sejam devidas quando do pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, exceto quando o pagamento for devido diretamente pela Devedora. Em relação às demais despesas recorrentes que não forem objeto de abatimento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, tais despesas serão arcadas: (i) prioritariamente com recursos da Cascata de Pagamentos; e (ii) nos casos em

que exista previsão para pagamento pela Devedora, e ela não o faça, com recursos do Fundo de Despesas, ficando, neste caso, a Devedora obrigada a aportar, na Conta do Patrimônio Separado, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da notificação neste sentido, o montante equivalente ao que valor que foi utilizado, pela Securitizadora, para arcar com despesas cujo pagamento seria de responsabilidade da Devedora, sendo certo que em eventual atraso incidirá multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados *pro rata die*.

- 15.1.1.2. Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial dos titulares dos CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviços da emissão dos CRI, continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas na Cláusula 15.1. e 15.1.1 acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas.
- 15.1.1.3. O custo de administração e as Despesas continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora e/ou os prestadores de serviço ainda estejam atuando em nome dos titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora e/ou dos respectivos prestadores de serviços.
- 15.2. Despesas do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:
- (i) As despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
  - (ii) As despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares de CRI;
  - (iii) As despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
  - (iv) Os eventuais tributos que, a partir da primeira data de integralização 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 CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
  - (v) As perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas:
    - (a) 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;

- (b) Sejam de responsabilidade da Devedora;
- (vi) Em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado; e
- (vii) Demais despesas previstas em lei, ou que venham a ser criadas, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização.

15.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas 15.1. e seguintes e 15.2., tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela respectiva Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

15.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI. Observado o disposto nas Cláusulas 15.1. a 15.3., são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

- (i) Eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 15.2.;
- (ii) Todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e
- (iii) Tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável/contribuinte tributário.

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

15.4.2. Em razão do quanto disposto no item (ii) da Cláusula 15.4., as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente:

- (a) As despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- (b) As custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, Avalista e/ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários;
- (c) As despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da



Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários;

- (d) Eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou
- (e) A remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

15.5. Custos Extraordinários. Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora e ou sobre o Agente Fiduciário, em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta a ser apresentada, observado o disposto no Instrumento de Emissão.

15.6. 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 da eventual Remuneração à qual esse Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

## **CLÁUSULA DEZESSEIS – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DE CRI**

16.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo IX, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares de CRI.

## **CLÁUSULA DEZESSETE – PUBLICIDADE**

17.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias Gerais, 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/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data de sua ciência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia que não atinja o quórum de instalação em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

17.3.1. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos 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 dos CRI, conforme informado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou pelo Escriturador e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

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

## **CLÁUSULA DEZOITO – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

18.1. Registro deste Termo de Securitização. O Termo de Securitização será registrado, pela Emissora, na B3 S.A.– Brasil Bolsa e Balcão – Balcão B3, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 26 da Lei 14.430.

## **CLÁUSULA DEZENOVE – COMUNICAÇÕES**

19.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito serão considerados válidos mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através da rede mundial de computadores – internet – ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte.

### **Canal Companhia de Securitização.**

Rua Professor Atilio Innocenti, 474, Conj. 1009/1010

Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, CEP 04538-001

At.: Nathalia Machado e Amanda Martins

Telefone: (11) 3045-8808

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

### **H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Endereço: Rua Joaquim Floriano, 960, 14º Andar, Itaim Bibi - São Paulo - SP, CEP: 04534-004;

At.: Flaviano Mendes

Telefone: (11) 2127-2758

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

19.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

19.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

19.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados acima deve ser comunicado, de imediato, a todas as demais Partes.

19.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme

estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte, em virtude de sua mudança de endereço não comunicada nos termos acima.

## **CLÁUSULA VINTE – DISPOSIÇÕES GERAIS**

20.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

20.2. Sucessão. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

20.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

20.3.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

20.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

20.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

20.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

20.5. Nulidade, Invalidez ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

20.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

20.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

20.7.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Emissora dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

20.7.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, exclusivamente:

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Registro de Imóveis e/ou Junta(s) Comercial(is) competente(s) para os fins dos Documentos da Operação;
- (ii) Quando necessário aditar os Documentos da Operação, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias, nos termos previsto nos Documentos da Operação;
- (iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iv) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI;
- (v) Se envolver alteração da renumeração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou Patrimônio Separado; e
- (vi) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

20.7.3. Nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM 60, as alterações indicadas na Cláusula 20.7.2 acima deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

20.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

20.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

20.10. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

20.11. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao

cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

20.12. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso XII do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei 14.430, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

20.13. Execução Específica. As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

20.14. Proteção de Dados. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

20.15. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

20.16. Assinatura Digital. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Instrumento de Emissão e de quaisquer aditivos ao presente, mediante assinatura na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Instrumento de Emissão tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

20.16.1. Em razão do disposto acima, 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, exceto se outra forma for exigida por Cartório(s) de Registro de Imóveis, Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

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

20.16.3. As Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, que este instrumento prevalecerá sobre quaisquer outros acordos e/ou instrumentos anteriormente firmados.

20.17. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

20.18. Foro. As partes 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 ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 05 de outubro de 2023.

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*  
*(seguem página de assinaturas e anexos)*



---

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.**

Nome: Amanda Regina Martins

CPF: 430.987.638-25

Cargo: Diretora

---

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

Nome: Eduardo Ippolito

CPF nº.: 022.111.178-64

Cargo: Diretor

Nome: Flaviano Mendes de Sousa

CPF nº.: 281.053.588-40

Cargo: Procurador

Testemunhas:

---

Nome: Guilherme Cláudio Gebara

CPF: 274.483.388-62

---

Nome: Julio Barioni Dacar

CPF: 310.127.708-69

(Anexo I do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 62ª Emissão, das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da Canal Companhia de Securitização.)

### Cronograma de Pagamentos

CRI da 1ª Serie				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	16/11/2023	Sim	Sim	0,5000%
2	15/12/2023	Sim	Sim	0,5000%
3	16/01/2024	Sim	Sim	0,5000%
4	15/02/2024	Sim	Sim	0,5000%
5	15/03/2024	Sim	Sim	0,5000%
6	16/04/2024	Sim	Sim	0,5000%
7	15/05/2024	Sim	Sim	0,5000%
8	17/06/2024	Sim	Sim	0,5000%
9	16/07/2024	Sim	Sim	0,5000%
10	15/08/2024	Sim	Sim	0,5000%
11	17/09/2024	Sim	Sim	0,5000%
12	15/10/2024	Sim	Sim	0,5000%
13	18/11/2024	Sim	Sim	0,5000%
14	17/12/2024	Sim	Sim	0,5000%
15	15/01/2025	Sim	Sim	0,5000%
16	17/02/2025	Sim	Sim	0,5000%
17	17/03/2025	Sim	Sim	0,5000%
18	15/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	15/05/2025	Sim	Sim	0,5000%
20	17/06/2025	Sim	Sim	0,5000%
21	15/07/2025	Sim	Sim	0,5000%
22	15/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
23	16/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
24	15/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
25	17/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
26	16/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
27	15/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
28	19/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
29	17/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
30	15/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
31	15/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
32	16/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
33	15/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
34	17/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
35	15/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
36	15/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
37	17/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
38	15/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
39	15/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
40	16/02/2027	Sim	Sim	0,5000%

41	16/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
42	15/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
43	17/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
44	15/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
45	15/07/2027	Sim	Sim	0,5000%
46	17/08/2027	Sim	Sim	0,5000%
47	15/09/2027	Sim	Sim	0,5000%
48	15/10/2027	Sim	Sim	100,0000%

<b>CRI da 2ª Serie</b>				
<b>#</b>	<b>Datas de Pagamento</b>	<b>Juros</b>	<b>Amortização</b>	<b>% Amortizado</b>
1	16/04/2024	Sim	Sim	0,5000%
2	15/05/2024	Sim	Sim	0,5000%
3	17/06/2024	Sim	Sim	0,5000%
4	16/07/2024	Sim	Sim	0,5000%
5	15/08/2024	Sim	Sim	0,5000%
6	17/09/2024	Sim	Sim	0,5000%
7	15/10/2024	Sim	Sim	0,5000%
8	18/11/2024	Sim	Sim	0,5000%
9	17/12/2024	Sim	Sim	0,5000%
10	15/01/2025	Sim	Sim	0,5000%
11	17/02/2025	Sim	Sim	0,5000%
12	17/03/2025	Sim	Sim	0,5000%
13	15/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
14	15/05/2025	Sim	Sim	0,5000%
15	17/06/2025	Sim	Sim	0,5000%
16	15/07/2025	Sim	Sim	0,5000%
17	15/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
18	16/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	15/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
20	17/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
21	16/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
22	15/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
23	19/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
24	17/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
25	15/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
26	15/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
27	16/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
28	15/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
29	17/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
30	15/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
31	15/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
32	17/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
33	15/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
34	15/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
35	16/02/2027	Sim	Sim	0,5000%

36	16/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
37	15/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
38	17/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
39	15/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
40	15/07/2027	Sim	Sim	0,5000%
41	17/08/2027	Sim	Sim	0,5000%
42	15/09/2027	Sim	Sim	0,5000%
43	15/10/2027	Sim	Sim	100,0000%

<b>CRI da 3ª Serie</b>				
<b>#</b>	<b>Datas de Pagamento</b>	<b>Juros</b>	<b>Amortização</b>	<b>% Amortizado</b>
1	17/09/2024	Sim	Sim	0,5000%
2	15/10/2024	Sim	Sim	0,5000%
3	18/11/2024	Sim	Sim	0,5000%
4	17/12/2024	Sim	Sim	0,5000%
5	15/01/2025	Sim	Sim	0,5000%
6	17/02/2025	Sim	Sim	0,5000%
7	17/03/2025	Sim	Sim	0,5000%
8	15/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
9	15/05/2025	Sim	Sim	0,5000%
10	17/06/2025	Sim	Sim	0,5000%
11	15/07/2025	Sim	Sim	0,5000%
12	15/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
13	16/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
14	15/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
15	17/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
16	16/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
17	15/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
18	19/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
19	17/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
20	15/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
21	15/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
22	16/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
23	15/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
24	17/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
25	15/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
26	15/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
27	17/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
28	15/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
29	15/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
30	16/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
31	16/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
32	15/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
33	17/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
34	15/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
35	15/07/2027	Sim	Sim	0,5000%

36	17/08/2027	Sim	Sim	0,5000%
37	15/09/2027	Sim	Sim	0,5000%
38	15/10/2027	Sim	Sim	100,0000%

<b>CRI da 4ª Serie</b>				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	17/03/2025	Sim	Sim	0,5000%
2	15/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
3	15/05/2025	Sim	Sim	0,5000%
4	17/06/2025	Sim	Sim	0,5000%
5	15/07/2025	Sim	Sim	0,5000%
6	15/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
7	16/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
8	15/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
9	17/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
10	16/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
11	15/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
12	19/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
13	17/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
14	15/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
15	15/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
16	16/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
17	15/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
18	17/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
19	15/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
20	15/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
21	17/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
22	15/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
23	15/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
24	16/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
25	16/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
26	15/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
27	17/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
28	15/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
29	15/07/2027	Sim	Sim	0,5000%
30	17/08/2027	Sim	Sim	0,5000%
31	15/09/2027	Sim	Sim	0,5000%
32	15/10/2027	Sim	Sim	100,0000%

<b>CRI da 5ª Serie</b>				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	15/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
2	16/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
3	15/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
4	17/11/2025	Sim	Sim	0,5000%

5	16/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
6	15/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
7	19/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
8	17/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
9	15/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
10	15/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
11	16/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
12	15/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
13	17/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
14	15/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
15	15/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
16	17/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
17	15/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
18	15/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
19	16/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
20	16/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
21	15/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
22	17/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
23	15/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
24	15/07/2027	Sim	Sim	0,5000%
25	17/08/2027	Sim	Sim	0,5000%
26	15/09/2027	Sim	Sim	0,5000%
27	15/10/2027	Sim	Sim	100,0000%



(Anexo II do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 62ª Emissão, das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da Canal Companhia de Securitização.)

### Cédula de Crédito Imobiliário

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
SÉRIE	Única	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI	Integral	
<b>1. EMISSORA</b>						
RAZÃO SOCIAL: <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>						
CNPJ: 41.811.375/0001-19						
ENDEREÇO: Rua Professor Atilio Innocenti, 474, Vila Nova Conceição						
COMPLEMENTO	Conj. 1009/1010	CIDADE	SÃO PAULO	UF	SP	CEP 04.538-001
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>						
RAZÃO SOCIAL: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>						
CNPJ: 36.113.876/0004-34						
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi						
COMPLEMENTO	sala 132	CIDADE	SÃO PAULO	UF	SP	CEP 04534-004
<b>3. DEVEDORA</b>						
RAZÃO SOCIAL: <b>VILA MADALENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b>						
CNPJ: 36.131.466/0001-73						
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.461, 10º andar, conjuntos 101, 102, 103 e 104 da Torre Sul do Centro Empresarial Mario Garnero, Bairro Jardim Paulistano						
COMPLEMENTO	-	CIDADE	SÃO PAULO	UF	SP	CEP 01.452-001
<b>4. GARANTIAS</b> – Não há						
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais)</b>						
TÍTULO: O "Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada da Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda celebrado, em 05 de outubro de 2023, entre a Devedora, na qualidade de emissora, a Emissora, na qualidade de subscritora e a Avalista, por meio do qual foram emitidas as Notas Comerciais entre outras disposições, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas à construção, reforma e/ou aquisição de Empreendimento Alvo em edificação sobre o Imóvel, bem como demais despesas, custas e contratações que se façam necessárias para a implementação do Empreendimento Alvo e para o reembolso de despesas de natureza imobiliária vinculadas à construção, reforma e/ou aquisição do Empreendimento Alvo, incorridas pela Emissora nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta, de cada série, nos termos das Notas Comerciais.						
<b>5.1. IMÓVEL</b>						
EMPREENDIMENTO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	ENDEREÇO			
STATION VILA MADALENA	10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	164.596	Rua Paulistânia, 297, Bairro Sumarezinho, São Paulo/SP, CEP 05440-000.			
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>						
6.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO			13 de novembro de 2023.			
6.2. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO			1.469 (mil, quatrocentos e sessenta e nove) dias corridos,			

	a contar da Data de Emissão, qual seja, em 13 de outubro de 2027.
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais).
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Variação positiva do IPCA/IBGE;
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	12,6825% (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme previsto nas Notas Comerciais.
6.6. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.7. ENCARGOS	<p><b>Saldo devedor em atraso, acrescido dos Juros Remuneratórios, as penalidades abaixo, calculados até a data de seu efetivo pagamento:</b></p> <p><b>(i)</b> Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sobre a importância total devida, acrescida dos Juros Remuneratórios, cobrados de forma <i>pro rata die</i>; e</p> <p><b>(ii)</b> Multa de mora 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida dos Juros Remuneratórios e dos juros de mora, que serão devidos independentemente do ajuizamento de eventual ação de cobrança.</p>

#### 6.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)

ANEXO NC				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	13/11/2023	Sim	Sim	0,5000%
2	13/12/2023	Sim	Sim	0,5000%
3	12/01/2024	Sim	Sim	0,5000%
4	09/02/2024	Sim	Sim	0,5000%
5	13/03/2024	Sim	Sim	0,5000%
6	12/04/2024	Sim	Sim	0,5000%
7	13/05/2024	Sim	Sim	0,5000%
8	13/06/2024	Sim	Sim	0,5000%
9	12/07/2024	Sim	Sim	0,5000%
10	13/08/2024	Sim	Sim	0,5000%
11	13/09/2024	Sim	Sim	0,5000%
12	11/10/2024	Sim	Sim	0,5000%
13	13/11/2024	Sim	Sim	0,5000%
14	13/12/2024	Sim	Sim	0,5000%
15	13/01/2025	Sim	Sim	0,5000%
16	13/02/2025	Sim	Sim	0,5000%
17	13/03/2025	Sim	Sim	0,5000%
18	11/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	13/05/2025	Sim	Sim	0,5000%
20	13/06/2025	Sim	Sim	0,5000%

21	11/07/2025	Sim	Sim	0,5000%
22	13/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
23	12/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
24	13/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
25	13/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
26	12/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
27	13/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
28	13/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
29	13/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
30	13/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
31	13/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
32	12/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
33	13/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
34	13/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
35	11/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
36	13/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
37	13/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
38	11/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
39	13/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
40	12/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
41	12/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
42	13/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
43	13/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
44	11/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
45	13/07/2027	Sim	Sim	0,5000%
46	13/08/2027	Sim	Sim	0,5000%
47	13/09/2027	Sim	Sim	0,5000%
48	13/10/2027	Sim	Sim	100,0000%

(Anexo III do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 62ª Emissão, das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da Canal Companhia de Securitização.)

### ANEXO III

#### ANEXO III-A

#### Imóvel e Empreendimento Alvo

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMIÇÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS ÀS OBRAS DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
"Station Vila Madalena" Matrícula nº 164.596 do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	<b>VILA MADALENA EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.,</b> inscrita no CNPJ sob o nº 36.131.466/0001-73	Não	R\$ 32.500.000,00 tendo em vista que R\$ 3.500.000,00 foram abatidos à título de Reembolso	90,28% tendo em vista que 9,72% foram abatidos à título de Reembolso	R\$ 0,00	Não

#### ANEXO I.B

#### Destinação Reembolso

Valor de R\$ 3.500.000,00 validado a título de reembolso para a data de 22 de julho de 2022, conforme Escritura de Compra e Venda formalizada entre vendedores, paula Rocha Ferroni e Emilio Ferroni Neto, na qualidade de vendedores e Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, na qualidade de compradora.

**ANEXO III-B  
CRONOGRAMA INDICATIVO**

<b>CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)</b>									
<b>IMÓVEL LASTRO</b>	<b>Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)</b>	<b>2º semestre fiscal</b>	<b>1º semestre fiscal</b>	<b>2º semestre fiscal</b>	<b>1º semestre fiscal</b>	<b>2º semestre fiscal</b>	<b>1º semestre fiscal</b>	<b>2º semestre fiscal</b>	<b>1º semestre fiscal</b>
		<b>S</b>	<b>S</b>	<b>S</b>	<b>S</b>	<b>S</b>	<b>S</b>	<b>S</b>	<b>S</b>
		<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
<b>"Station Vila Madalena"</b> Matrícula nº 164.596 do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	<b>33.500.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.000.000,00</b>	<b>5.000.000,00</b>	<b>5.000.000,00</b>	<b>4.625.000,00</b>	<b>4.625.000,00</b>	<b>4.625.000,00</b>	<b>4.625.000,00</b>

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

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

(Anexo IV do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 62ª Emissão, das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da Canal Companhia de Securitização.)

### Declaração da Emissora

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, registrada perante a CVM na Categoria S1, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Emissora**" e "**Coordenador Líder**"), na qualidade de companhia emissora e coordenador líder dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 62ª Emissão, das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, em que a H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade por cotas de responsabilidade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-0004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50 ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) Nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, os Fundos, a Conta do Patrimônio Separado, e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos;

(ii) Nos termos da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 62ª emissão, das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, da Canal Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda*", celebrado na presente data entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("**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.

São Paulo, 05 de outubro de 2023.

---

### CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

*Fiduciária*

Nome: Amanda Regina Martins

CPF: 430.987.467-93

Cargo: Diretora



(Anexo V do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 62ª Emissão, das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da Canal Companhia de Securitização.)

### Declaração da Instituição Custodiante

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" firmado nesta data entre a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, registrada perante a CVM na Categoria S1 ("**Emissora**") e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**"), por meio do qual foram emitidas a Cédulas de Crédito Imobiliário identificadas no anexo I da Escritura de Emissão de CCI, série única, declara, nesta data, que procedeu (i) nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, a custódia da Escritura de Emissão de CCI, e (ii) nos termos do parágrafo único do artigo 33, inciso I e artigo 34 da Resolução CVM 60, a custódia e registro do diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 62ª emissão, das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, da Canal Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda*", datado de hoje, sobre o qual a Emissora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo, 05 de outubro de 2023.

---

#### **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILÁRIOS S.A.**

Nome: Ricardo Lucas Dara da Silva

CPF: 394.911.448-39

Cargo: Procurador

Nome: Edigard Machado Macedo

CPF: 341.499.308-21

Cargo: Procurador

(Anexo VI do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 62ª Emissão, das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da Canal Companhia de Securitização.)

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: <b>H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>	
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-0004	
Cidade / Estado: São Paulo/SP	
CNPJ n.º: 01.788.147/0001-50	
Representado neste ato por:	
Nome: Eduardo Ippolito	Nome: Flaviano Mendes de Sousa
CPF n.º.: 022.111.178-64	CPF n.º.: 281.053.588-40
Cargo: Diretor	Cargo: Procurador

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 62ª
Número da Série: 5 (cinco)
Emissor: <b>Canal Companhia de Securitização.</b> , inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19.
Quantidade: 36.000 (trinta e seis mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários.
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 05 de outubro de 2023.

---

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

Nome: Eduardo Ippolito  
CPF n.º.: 022.111.178-64  
Cargo: Diretor

Nome: Flaviano Mendes de Sousa  
CPF n.º.: 281.053.588-40  
Cargo: Procurador

(Anexo VII do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 62ª Emissão, das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da Canal Companhia de Securitização.)

### Outras Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora, i.e., da Canal Companhia de Securitização., inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19:

Tipo	Código IF	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Garantias	Apelido	Inadimplimento no Período
CRI	22C1024589	30.000.000,00	30.000	DI + 4,25%	1	1	14/03/2022	16/03/2027	"(i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Fundo de Liquidez; (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Despesas Extraordinárias; (vii) Fundo de Despesas da Operação; (viii) Seguro Garantia;"	CRI Arquiplan	N/A
CRI	22F0930417	13.442.000,00	13.442	IPCA + 9%	4	1	20/06/2022	15/05/2032	"(i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fundo de Despesas."	CRI Amigão	N/A
CRA	CRA0220073L	33.500.000,00	33.500	DI + 4,80%/6,50%/15,00%	5	1,2,3	22/06/2022	05/05/2028	"(i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária."	CRA Ponto Rural	N/A
CRI	22H1333201	19.500.000,00	19.500	IPCA + 15,39%	8	1	17/08/2022	20/08/2026	(i) Coobrigação; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Participações; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fundo(s).	CRI Oxe	N/A
CRI	22I1049939	57.700.000,00	57.700	IPCA + 12,68%	10	1 e 2	16/09/2022	20/09/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Aval e Fundo de Reserva, na forma do Termo de Securitização.	CRI Hospital Casa	N/A
CRI	22K1448235	10.500.000,00	10.500	IPCA + 13,5%	20	1	23/11/2022	20/03/2031	Cessão Fiduciária de Créditos, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Fiança;	CRI Miríade	N/A
CRI	22L1414297	67.000.000,00	67.000	DI + 13,65%	22	1	21/12/2022	21/12/2027	Os Avais, o Fundo de Liquidez, a Alienação Fiduciária de Bens Móveis, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis;	CRI De Santi	N/A
CRA	CRA02200E00	100.000.000,00	100.000	DI + 5% / 9%	23	Até 6	21/12/2022	25/11/2027	Cessão dos direitos creditórios do agronegócio; Fundo de Despesas; Fundo de Juros;	CRA Indigo	N/A
CRI	22L1668403	12.000.000,00	12.000	IPCA + 12,68%	25	1	23/12/2023	20/12/2027	(i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundo(s).	CRI Vitória Tower	N/A
CRI	23H1637802	15.500.000,00	15.000	IPCA + 10,50%	35	1	21/08/2023	30/08/2023	O Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Cotas, a Alienação Fiduciária de Propriedade Superficial, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Fiança.	CRI HCC	N/A
CRI	23B1476702	81.927.000,00	81.927	IPCA + 11%	36	1 e 2	27/02/2023	16/02/2033	Alienação Fiduciária de Ações, a Cessão Fiduciária e a Fiança	CRI Socicam	N/A
CRI	23C0315384	15.000.000,00	15.000	IPCA + 9,5/11,5%	38	1 e 2	10/03/2023	22/02/2038	As Alienações Fiduciárias de Imóvel, a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, o Fundo de Liquidez e o Aval;	CRI San Gerardo	N/A
CRA	CRA0230040I	16.000.000,00	16.000	IPCA + 11% / 16%	39	1 e 2	10/03/2023	15/03/2033	Garantia fidejussória prestada pelas Avalistas e a Alienação Fiduciária de Imóveis;	CRA Marcos Valle	N/A
CRA	CRA023005K1	115.000.000,00	115.000	DI + 4,00%	40	1	22/03/2023	25/03/2030	Cessão Fiduciária de Créditos, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Fiança;	CRA Bandeirantes	N/A
CRI	23D1293668	42.000.000,00	42.000	IPCA + 10%	44	1,2,3	17/04/2023	16/10/2028	(i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) a Cessão Fiduciária	CRI MS Avivah	N/A

CRI	23D1557666	112.139.000,00	112.139	IPCA + 10%	45	1	20/04/2023	19/04/2028	A Fiança, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Despesas, o Fundo de Liquidez e os Fundos de Obras;	CRI Porte	N/A
CRI	23E1226516	47.800.000,00	47.800	IPCA + 9,00%	46	1	09/05/2023	17/05/2033	A Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora Sob Condição Resolutiva, a Alienação Fiduciária do Imóvel Sob Condição Suspensiva, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Despesas e o Fundo de Obras.	GRU Elementos	N/A
CRI	23E2094205	21.000.000,00	21.000	IPCA + 14,00%	47	1	30/05/2023	15/06/2026	(i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) a Cessão Fiduciária	CRI LT Empreend.	N/A
CRI	23F2430066	100.000.000,00	100.000	DI + 4,00%	48	1	22/06/2023	27/06/2027	Alienação Fiduciária de Cotas e o Fundo de Despesas	Galapagos Capital	N/A
CRI	23G0990171	40.000.000,00	40.000	DI + 5,00/11,67%	49	1 e 2	05/07/2023	22/06/2033	(i) Alienação Fiduciária de Imóveis, a (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Contas Vinculadas; e (iii) a Cessão Fiduciária de Cotas do Fundo.	CRI LBV	N/A
CRI	23H1104566	100.000.000,00	100.000	IPCA + 9,00%	50	1 e 2	14/08/2023	28/03/2039	(i) os Direitos Creditórios Cedidos, (ii) a Fiança, (iii) a Alienação Fiduciária de Direito de Superfície; (iv) o Penhor de Equipamentos; e (v) a Alienação Fiduciária de Quotas;	CRI Oeste	N/A
CRI	23F1523286	12.000.000,00	12.000	DI + 5,00%	52	1	13/06/2023	06/07/2023	(i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Conta Vinculada; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) o Fundo de Reserva;	Real Supermercados	N/A
CRA	CRA02300F4I	53.000.000,00	53.000	DI + 6,00%	53	1	22/06/2023	20/06/2029	Aval, a Alienação Fiduciária de Ativos Florestais e a Alienação Fiduciária de Imóveis.	CRA Agrosepac	N/A
CRI	23F2428279	22.708.000,00	22.708	DI + 8,30%	54	1	23/06/2023	23/06/2027	Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária, o Aval, o Fundo de PMT, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas;	CRI Lote 5	N/A
CRI	23G1476822	10.000.000,00	10.000	IPCA + 20,00%	55	1 e 2	14/07/2023	15/07/2026	(i) Fiança; e (ii) Fundo de Despesas	CRI Censi Fisa	N/A
CRI	23G1914605	18.000.000,00	18.000	IPCA + 13,0042%	56	1 a 4	21/07/2023	22/07/2027	Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas e Fundo de Obras;	CRI Construtora LG	N/A
CRA	Em distribuição	60.000.000,00	60.000	DI+ 3,5% / 7,25%	57	1 e 2	18/08/2023	27/12/2023	Alienação fiduciária de ações de emissão da Emitente	CRA Solubio	N/A

(Anexo VIII do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 62ª Emissão, das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da Canal Companhia de Securitização.)

### Modelo de Boletim de Subscrição

DATA: [•]	<b>BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI</b>						[•]
02 Vias							
<p>Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários ("Boletim de Subscrição"), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado em [•] entre a Emissora, abaixo identificada, e a H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade por cotas de responsabilidade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-0004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, referente à 62ª Emissão, das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries de CRI da Emissora ("Termo de Securitização").</p>							
<b>EMISSORA</b>							
Emissora:	<p><b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, registrada perante a CVM na Categoria S1, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social.</p>						
<b>CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b>							
Local	Data de Emissão	Vencimento	Emissão	Série	Quantidade de.	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão
São Paulo, SP	[•]	[•]	62ª	[•]	[•]	R\$ 1.000,00	R\$ [•]
<b>FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI</b>							
Amortização Programada				Juros Remuneratórios			
Atualização Monetária	Forma de Pagamento		Taxa de Juros			Forma de Pagamento	
Os CRI serão mensalmente atualizados monetariamente pela variação positiva do IPCA.	Anexo I do Termo de Securitização		Sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, incidirão juros remuneratórios equivalente a 12,6825% (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.			Anexo I do Termo de Securitização	
<b>OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b>							
Lastro:	<p>A totalidade dos créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais emitidas pela <i>Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i>, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.461, 10º andar, conjuntos 101, 102, 103 e 104 da Torre Sul, do Centro Empresarial Mario Garnero, Bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 36.131.466/0001-73 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.235.833.371, nos termos do "Instrumento</p>						

	<i>Particular de 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada da Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda</i> , no valor de até R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais) (" <u>Instrumento de Emissão</u> ", " <u>Notas Comerciais</u> " e " <u>Créditos Imobiliários</u> ").
Forma:	Escritural
Garantias:	Estão sendo constituídas as seguintes garantias para a presente Emissão, conforme definidas no Instrumento de Emissão: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) Fundos e (vi) Seguros.
Agente Fiduciário:	<b>H. COMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50.
Data do Termo de Securitização:	[•]

### QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome, ou Denominação Social:	CPF ou CNPJ:	
[•]	[•]	
Endereço:	N.º	Complemento:
[•]	[•]	[•]
Cidade:	UF:	País:
[•]	[•]	[•]

### CRI SUBSCRITOS

[•] Série		
Quantidade	Valor de Integralização por Unidade	Valor Total a ser integralizado
[•]	R\$ [•], em [•]	R\$ [•], em [•]

### FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, em moeda corrente nacional. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3. O "Preço de Integralização" significa: (i) o Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização (CRI); e (ii) após a primeira Data de Integralização (CRI), o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso), até a Data de Integralização em questão, de acordo com o disposto no termos do Termo de Securitização.

### ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O Subscritor neste ato declara, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, o qual foi firmado com fundamento no artigo 22 da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei 14.430") e da Resolução CVM nº 60, de 21 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), em caráter irrevogável e irretratável, referente à 29ª Emissão, das 1ª e 2ª Séries de CRI da Emissora.

O Subscritor neste ato declara, que recebeu uma cópia do Termo de Securitização e de todos os demais Documentos da Operação, e os analisou, de forma detida e detalhada, de maneira que conhece e concorda integralmente com todos as regras e disposições do referido Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, bem como tem ciência que os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

O Subscritor declara, ainda, que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI,



incluindo, mas não se limitando, aos riscos descritos na seção Fatores de Risco constante do Termo de Securitização, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de Investidor Profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora, ao Agente Fiduciário e/ou à Emissora por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI.

Por fim, o Subscritor declara, sob as penas da lei, que:

- (i) Tem ciência de que, na forma da Lei 14.430, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, os Fundos e os Investimentos Permitidos (conforme definido no Termo de Securitização), constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a Emissão dos CRI;
- (ii) Tem ciência de que os Créditos Imobiliários e suas garantias, sob Regime Fiduciário, destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
- (iii) Tem ciência de que, na forma da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam;
- (iv) Tem ciência da nomeação do Agente Fiduciário para atuar na Emissão, com a qual concorda;
- (v) Tem ciência de que a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (vi) É investidor profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021;
- (vii) Tem investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- (viii) Tem conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM;
- (ix) Tem ciência de que, ao assinar este Boletim de Subscrição, afirma sua condição de investidor profissional e declara possuir conhecimento sobre o mercado financeiro suficiente para que não me sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas aos demais investidores;
- (x) Tem ciência de que, ao assinar este Boletim de Subscrição como investidor profissional, atesta ser capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de seus próprios recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por Investidores Profissionais;
- (xi) A presente subscrição de CRI não tem como objetivo ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998;
- (xii) Tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo da Oferta, sendo capaz de assumir tais riscos;
- (xiii) Tem ciência dos riscos desse tipo de operação bem como dos riscos da Operação, incluindo, mas não se limitando aos que se encontram descritos na seção de Fatores de Risco do Termo de Securitização, e nos demais Documentos da Operação;

- (xiv) Buscou toda a assessoria legal e financeira que entendeu necessária para avaliação da Oferta e, diante seu conhecimento e experiência em finanças e negócios, está confortável com a qualidade e os riscos do valor mobiliário ofertado;
- (xv) Os CRI estão sendo colocados junto aos investidores pela Emissora, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos previstos no Termo de Securitização;
- (xvi) Integralizará os CRI ora subscritos de acordo com os termos e condições previstos neste Boletim de Subscrição e no Termo de Securitização;
- (xvii) Tem ciência de que os CRI não contam com coobrigação da Emissora, razão pela qual o pagamento das obrigações deles decorrentes dependerá exclusivamente da regularidade com que forem pagas as obrigações assumidas pelas devedoras dos Créditos Imobiliários;
- (xviii) Os recursos que serão utilizados na integralização dos CRI pelo Subscritor não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro;
- (xix) Forneceu todas as informações necessárias sobre sua situação financeira e seu perfil de risco, de modo a permitir a compatibilidade destes com o investimento ora realizado;
- (xx) Manterá suas informações cadastrais atualizadas, de acordo com a regulamentação em vigor;
- (xxi) Tem ciência de que foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (b) tem ciência de que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (c) tem ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (d) tem ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (e) que efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (f) que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora;

Este Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável.

Fica a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, desde já, autorizada a registrar em nome do Subscritor a quantidade de CRI objeto do presente Boletim de Subscrição.

O presente instrumento autoriza a transferência, pela Emissora, da quantidade de CRI objeto deste Boletim de Subscrição, identificada no quadro acima, para uma conta de custódia do Subscritor mantida junto à B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

O Subscritor declara ter conhecimento de que os CRI poderão lhe ser entregues após as 16:00 horas da Data de Liquidação, não lhe sendo devida neste caso nenhuma remuneração ante o término do expediente bancário.

O Banco Escriturador, desde já, está autorizado a registrar em nome do Subscritor a quantidade de CRI objeto do presente Boletim de Subscrição identificada no quadro acima.

Tendo recebido a totalidade do valor indicado no quadro acima, a Emissora dá ao Subscritor plena, geral e irrevogável quitação do respectivo valor. Da mesma forma, tendo recebido a quantidade de CRI indicada no quadro acima, o Subscritor dá à Emissora plena, geral e irrevogável quitação da respectiva entrega dos CRI.

#### **O SUBSCRITOR DECLARA QUE AVALIOU OS FATORES DE RISCOS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.**

Fica eleito o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Boletim de Subscrição, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

São Paulo – SP, [•].

[•]

*Subscritor*

---

**Canal Companhia de Securitização.**

*Emissora*

Testemunha 1:

Nome:

CPF:

Testemunha 2:

Nome:

CPF:

*(Anexo IX do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 62ª Emissão, das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da Canal Companhia de Securitização.)*

### **Tributação dos Titulares de CRI**

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

#### **Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF:**

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa 1.585).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981, na redação dada pela Lei 9.065).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, na redação da Lei 9.065 e artigo 5º da Lei 11.053). 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei 8.981). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução CMN 4.373, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei 8.981, artigo 11 da Lei 9.249, artigo 16 da Medida Provisória 2.189-49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezesete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa 1.530; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa 1.037 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros via Resolução CMN 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, "b", da Lei 8.981). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de "swap" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei 8.981 e artigo 11 da Lei 9.249).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros Resolução CMN 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro)

anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei 12.431).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei 12.431. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução CMN 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, parágrafo 1º, da Medida Provisória 2.158-35, artigo 16, parágrafo 2º, da Medida Provisória 2.189-49, artigo 24 da Lei 9.430 e artigo 8º da Lei 9.779, artigo 1º, Lei 12.431 e artigo 17, Lei 12.844). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei 8.981 c/c artigo 2º, "caput" e parágrafo 1º, da Lei 11.033 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa 1.585).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei 2.394, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei 8.981).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei 12.431 e artigo 17, Lei 12.844). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei 12.431, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota



reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução Normativa 1.585).

#### Imposto Sobre Operações Financeiras – IOF

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto 6.306, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487.

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

#### Contribuição PIS e COFINS

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei 9.718, e artigo 1º da Lei 10.637, e da Lei 10.833).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto 8.426, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

*(Anexo X do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 62ª Emissão, das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da Canal Companhia de Securitização.)*

## **Fatores de Risco**

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

### *Riscos Relacionados Ao Ambiente Macroeconômico*

#### *Política Econômica do Governo Federal*

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes, e por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados, financeiro e de capitais brasileiros;
- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;
- mudança na política fiscal e no regime tributário; e
- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza

econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Devedora, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

#### *Efeitos da Política Anti-Inflacionária*

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e os Contratos de Garantia não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

#### *Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real*

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora ou dos Garantidores.

#### *Mudanças na economia global e outros mercados emergentes*

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de outros emergentes. A reação dos Investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio dos Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI.

#### *Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros*

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias 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.

### Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do Produto Interno Bruto tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

### 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 ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

### Risco decorrente da pandemia de COVID-19

A propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira e que poderá afetar o pagamento dos CRI. Adicionalmente, o presente instrumento contém, na presente data, informações acerca da Devedora, dos Garantidores, das Garantias e das demais partes, porém, não consideram e não refletem os potenciais impactos relacionados à pandemia do COVID-19, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados futuros relacionados à Operação. Desta forma, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste instrumento não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para os Titulares dos CRI.

### Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

#### Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores.

A securitização de direitos creditórios imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997 e revogada pela Lei 14.430. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 20 (vinte) anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no país, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores.

#### Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores.

A estrutura jurídica do CRI e o modelo desta operação financeira considera um conjunto de obrigações estipuladas entre as partes por meio de contratos e títulos de crédito, com base na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade na utilização desta alternativa de financiamento e da falta de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderão ser verificados efeitos adversos e perdas por parte dos Titulares de CRI em razão de discussões quanto à eficácia das obrigações previstas na estrutura adotada para os CRI, na eventual discussão quanto à aplicabilidade ou exigibilidade de quaisquer de seus termos e condições em âmbito judicial.

#### Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

##### Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI - Pessoas Físicas.

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis. Adicionalmente, está sob discussão a conversão em lei da Medida Provisória nº 694/2015 que extingue a isenção tributária para os Titulares de CRI que sejam pessoas físicas. Caso referida medida provisória seja convertida em lei, os Titulares de CRI que sejam pessoas físicas poderão ser prejudicados, tendo em vista que não haverá isenção tributária.

##### Eventuais Divergências na Interpretação das Normas Tributárias Aplicáveis.

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Além disso, não há uniformidade na interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da alienação dos CRI no mercado secundário e dessa modalidade de operação estruturada em geral. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor da aplicação dos CRI, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei nº 11.033; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, §2º, da Lei nº 8.383, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo inciso II do caput do artigo 2º da Lei nº 11.033. Tampouco há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Secretaria da Receita Federal. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais a respeito da operação poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

##### Falta de Liquidez dos CRI no Mercado Secundário.

O mercado secundário de CRI não opera de forma ativa e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado forte para negociação dos CRI, a permitir sua alienação pelos investidores, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário e deve estar ciente da eventual necessidade de manutenção do seu investimento nos CRI até a Data de Vencimento. Adicionalmente,

considerando que poderá ser aceita a participação de investidores que sejam pessoas vinculadas, tal situação poderá ser agravada pela participação de pessoas vinculadas na Oferta, o que poderá resultar em redução adicional da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário. Ainda, após o encerramento da Oferta, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Profissionais, salvo se, anualmente, a Devedora apresentar suas demonstrações financeiras auditadas à Securitizadora, nos termos do artigo 51, § 2º, da Resolução CVM 60.

#### Quórum de deliberação na Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

*As deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Titulares dos CRI serão aprovadas pela maioria dos Titulares de CRI em Circulação, e, em certos casos, exigirão um quórum de maioria simples ou qualificado conforme estabelecido neste Termo de Securitização. O Titular do CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste um voto desfavorável, não compareça à Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou se abstenha de votar, não existindo qualquer mecanismo para o resgate, a amortização ou a venda compulsória no caso de dissidência em determinadas matérias submetidas à deliberação pela Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Há também o risco de o quórum de instalação ou deliberação de determinada matéria não ser atingido e, dessa forma, os Titulares de CRI poderão ter dificuldade de, ou não conseguirão, deliberar matérias sujeitas à Assembleia Especial de Titulares dos CRI.*

#### Prestadores de serviços dos CRI.

A Emissora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que pode afetar adversa e negativamente os CRI, a Emissora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

#### Riscos associados à guarda dos documentos que evidenciam a regular constituição dos direitos creditórios vinculados aos CRI.

A Emissora contratará a Instituição Custodiante para a guarda dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. A eventual perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá causar efeitos materiais adversos para os Titulares dos CRI.

#### Risco da Não Realização da Carteira.

A Emissora é uma companhia securitizadora de direitos creditórios imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários por meio da emissão dos CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento dos mesmos pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

#### Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

#### Risco de crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Emissora.



### Risco de Descontinuidade do Recebimento de Principal e Encargos.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta e/ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; (ii) dos Recebíveis; (iii) da eventual suficiência de recursos no Patrimônio Separado; e/ou (iii) da liquidação das Garantias previstas no Termo de Securitização. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos supra referidos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

### O risco de crédito da Devedora e dos Adquirentes pode afetar adversamente os CRI.

O pagamento dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora e/ou Adquirentes dos Recebíveis. A capacidade de pagamento da Devedora e/ou dos Adquirentes, conforme aplicável, poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, da exposição ao seu risco de crédito ou em decorrência de fatores imprevisíveis que poderão afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

### Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado poderão provocar efeitos adversos sobre o pagamento dos CRI.

Na ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado com a consequente obrigação de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os titulares de CRI.

### Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Notas Comerciais, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os titulares poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

### Riscos Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;

### Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa

estabelecida para os CRI.

#### Risco Estrutural

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

#### Risco de Questionamentos Judiciais dos Contratos de Venda e Compra.

Não obstante a legalidade e regularidade dos instrumentos contratuais que deram origem aos Créditos Imobiliários, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade de parte dos contratos dos quais derivam os Recebíveis cedidos, inclusive, mas não se limitando a aplicação de multas e penalidades por atrasos ou mesmo da execução das Garantias.

#### Riscos Relacionados ao Servicer e à cobrança dos Recebíveis pela Devedora.

O Servicer é responsável pela gestão e administração dos Recebíveis, sendo toda administração das parcelas dos Contratos de Venda e Compra mantida junto ao Servicer e cobrança realizada pela Devedora, que manterá todo o relacionamento comercial com os devedores dos Contratos de Venda e Compra, caso a Devedora deixe, por alguma razão, de realizar a cobrança dos Recebíveis, o fluxo de pagamento dos Recebíveis poderá ser prejudicado.

#### Risco em Função do Rito de Registro Automático

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, será realizada por meio de registro automático de distribuição, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

#### Risco de amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora, de forma compulsória nos termos previamente estabelecidos nas Notas Comerciais, ou de forma facultativa mediante manifestação à Emissora, poderá amortizar extraordinariamente parte ou a totalidade das Notas Comerciais. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

#### Restrição à negociação

Os CRI são objeto de oferta pública registrada pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 86, inciso II, da citada instrução. Ainda, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Profissionais, salvo se, anualmente, a Devedora apresentar suas demonstrações

financeiras auditadas à Securitizadora, nos termos do artigo 51, § 2º, da Resolução CVM 60. Nesta hipótese, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Qualificados, nos mercados regulamentados de valores mobiliários, depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, e entre o público investidor em geral depois de decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

#### Risco de Performance do Empreendimento Alvo

O Empreendimento Alvo encontra-se em fase de obtenção do Alvará de Execução, e após devida regularização, a construção, em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras, a Devedora poderá não ter capacidade de adimplir com as obrigações pecuniárias decorrentes dos Créditos Imobiliários.

#### Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

#### Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei 9.514, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é inferior ao valor total desta Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, com decisão transitada em julgado nesse sentido, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

#### Risco de não Formalização dos instrumentos de constituição das Garantias

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos Cartórios de Títulos e Documentos, Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

#### Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado

A auditoria legal realizada no âmbito da Operação foi conduzida por escritório especializado, e teve escopo limitado à Devedora, aos Garantidores e ao Imóvel, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Devedora, dos Garantidores para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; e (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora, dos Garantidores, do proprietário do Imóvel e respectivos antecessores e com relação ao Empreendimento Alvo, sendo certo que a referida auditoria será concluída anteriormente à liquidação dos CRI, e também como condição para liberação de recursos à

Devedora. Dessa forma, o escopo restrito da auditoria pode não abranger todos os aspectos jurídicos esperados pelos potenciais investidores e pode provocar um efeito adverso aos Titulares dos CRI.

*Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.*

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista no Instrumento de Emissão, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão de CRI, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

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

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

*Risco de pagamento das despesas pela Devedora.*

Nos termos do Instrumento de Emissão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão de CRI, se incorridas, serão arcadas diretamente pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos do Fundo de Despesas, sendo certo que, caso tais recursos sejam insuficientes para arcar com as despesas mencionadas neste item, as Despesas da Operação serão suportadas diretamente pela Devedora, observada a Cascata de Pagamentos. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas da Operação. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas da Operação, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

*Fatores de Risco relacionados à Devedora*

*A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações*

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de

honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderão comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

#### Risco de Concentração.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito do Instrumento de Emissão. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Instrumento de Emissão. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Instrumento de Emissão, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares de CRI.

#### O descumprimento das leis e regulamentos ambientais e trabalhistas pode resultar em penalidades civis, criminais e administrativas.

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

#### Financiamentos em condições aceitáveis podem não estar disponíveis para atender as necessidades futuras de capital da Devedora.

As condições econômicas e financeiras globais continuam voláteis. Se linhas de crédito não estiverem disponíveis quando necessário, ou se estiverem disponíveis apenas em condições desfavoráveis, a Devedora poderá enfrentar dificuldades para atender suas necessidades de capital, aproveitar oportunidades de negócio ou reagir a pressões competitivas, o que pode afetar de forma adversa seus negócios, condição financeira e rentabilidade. A Devedora também poderá precisar de recursos adicionais para crescer e expandir suas operações, que espera financiar através de seu fluxo de caixa operacional. A Devedora poderá ainda procurar novas formas de liquidez adicional por meio de empréstimos bancários convencionais ou de dívida ou emissão de valores mobiliários em mercados privados ou públicos. A Devedora não pode fornecer qualquer garantia de que fluxos de caixa provenientes de suas operações serão suficientes para financiar seus investimentos ou que será capaz de obter fundos adicionais dos mercados financeiros. Se a Devedora não for capaz de gerar fluxos de caixa ou levantar fundos adicionais suficientes para cobrir seus investimentos, poderá não alcançar as eficiências operacionais desejadas ou não executar totalmente os seus planos de expansão, o que poderá impactar em sua competitividade e, portanto, os resultados de suas

operações.

*A Devedora está sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.*

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora está sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos termos das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI.

*Risco decorrente da existência de débitos fiscais parcelados em nome da Devedora*

No âmbito da auditoria legal realizada para fins da Operação, ficou constatado que a Devedora possui débitos fiscais parcelados. Caso a Devedora não realize o pagamento dos respectivos parcelamentos de maneira tempestiva, todo o valor dos respectivos débitos fiscais tornar-se-á exigível, além da possibilidade de expropriação do Imóvel do Empreendimento Alvo no âmbito de eventual execução de débitos vinculados à propriedade do Imóvel do Empreendimento Alvo. Portanto, não é possível garantir que a Devedora pagará as parcelas de tais parcelamentos de maneira tempestiva, tampouco que uma eventual cobrança de tais débitos não ocasionará um efeito material adverso na análise de crédito da Devedora ou em sua capacidade de pagamento e de cumprimento de suas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

*A honra do Aval pela Avalista pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias outorgadas em favor de terceiros*

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pela Avalista em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval prestado no Instrumento de Emissão pode afetar a capacidade da Avalista de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, a Avalista terá patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Instrumento de Emissão.

*Insuficiência do Aval*

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários e insuficiência dos Recebíveis para honrar o cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como o Aval não seja honrado, nos termos do Instrumento de Emissão, a Emissora terá que iniciar a cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, da Devedora e/ou do Avalista, que poderá não ter patrimônio suficiente para garantir o cumprimento das obrigações assumidas. Além disso, as execuções poderão se prolongar demasiadamente ao longo do tempo, em razão da realidade judiciária brasileira. Portanto, não há como assegurar que a Devedora e/ou o Avalista, quando executados, terão ou oferecerão recursos suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

*Demais riscos*

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





(Anexo XI do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 62ª Emissão, das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da Canal Companhia de Securitização.)

## DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS

### DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS

ESTRUTURAÇÃO - CRI						
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
ANBIMA	Registro de Oferta Pública - Convênio CVM	A vista	0,024652 %	8.874,72	0,00%	8.874,72
ANBIMA	Registro da Base de Dados	A vista	0,004397 %	1.582,92	0,00%	1.582,92
B3   CETIP	Registro Debêntures, CRI, CRA, LF, CDCA, Cotas de Fundo Fechado, Nota Comercial	A vista	0,029000 %	10.440,00	0,00%	10.440,00
B3   CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	A vista		87,83	0,00%	87,83
Porto Puerto	Assessor Legal	A vista		48.000,00	0,00%	48.000,00
Oliveira Trust	Agente Registrador	A vista		10.000,00	16,33%	11.951,72
Oliveira Trust	Instituição Custodiante - NC	A vista		6.000,00	16,33%	7.171,03
Oliveira Trust	Escrituração + Liquidação dos CRI	A vista		13.200,00	16,33%	15.776,26

Commcor	Agente Fiduciário	A vista		17.000,00	16,33%	20.317,92
Canal Investimentos	Taxa de estruturação e emissão	A vista		49.000,00	16,33%	58.563,40
Canal Securitizadora	Distribuição Passiva	A vista		25.000,00	14,25%	29.154,52
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	Mensal		4.000,00	14,25%	4.664,72
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000 %	10.800,00	0,00%	10.800,00
Dexter	Medição de obra	A vista		13.000,00	12,15%	14.797,95
Cartesia	Estruturador	A vista		1.016.327,2 8	19,94%	1.269.457, 01
CACR11	Distribuição Passiva	A vista		360.000,00	0,00%	360.000,00
Planeta	Auditoria	A vista		3.360,00	0,00%	3.360,00
<b>TOTAL</b>				<b>1.596.672, 75</b>		<b>1.875.00 0,00</b>
<b>RECORRENTE</b>						
<b>Prestadores</b>	<b>Serviços</b>	<b>Periodicida de</b>	<b>% Captaçã o</b>	<b>Valor</b>	<b>Impos tos</b>	<b>Valor Total</b>
B3   CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,001750 %	630,00	0,00%	630,00
B3   CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,001100		0,00%	

			%	396,00		396,00
B3   CETIP	Taxa de utilização B3   Cetip	Mensal		277,20	0,00%	277,20
Commcor	Agente Fiduciário	Anual		17.000,00	16,33%	20.317,92
Oliveira Trust	Agente Liquidante + Escriturador	Anual		13.200,00	16,33%	15.776,26
Oliveira Trust	Instituição Custodiante	Anual		6.000,00	16,33%	7.171,03
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	Mensal		4.000,00	14,25%	4.664,72
Contabilidade	Contador	Mensal		350,00	0,00%	350,00
UHY Bendorautes	Auditoria	Anual		4.500,00	13,65%	5.211,35
Planeta Service	Servicer	Mensal		1.400,00	0,00%	1.400,00
<b>MÉDIA MENSAL</b>				<b>47.753,20</b>		<b>56.194,48</b>

(i) São as despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, inclusive as seguintes despesas necessárias ao exercício pleno de sua função, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, conforme aplicável: todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(ii) remuneração da Securitizadora no valor de R\$ 49.000,00 (quarenta e nove mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI;

(iii) taxa de administração no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais por cada conta centralizadora do Patrimônio Separado, observado o custo extra de R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais por série adicional, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais até o quinto dia útil dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;

(iv) A cada verificação de covenants financeiros, se houver, será devido o valor adicional de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), por verificação, líquido de quaisquer tributos. Os valores previstos neste item serão acrescidos do gross-up de tributos incidentes;

(v) remuneração da Securitizadora, enquanto Coordenador Líder, no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela distribuição da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, na data da primeira data de subscrição e integralização dos CRI;

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

(vii) remuneração da Instituição Custodiante: (i) Registro e Implantação da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (ii) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia a remuneração anual, no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo a primeira parcela a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Serão devidas parcelas semestrais referentes à custódia das CCI, até a liquidação integral dos CRI e/ou baixa nas referidas CCI, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento;

(viii) remuneração do Escriturador e Liquidante: A título de escrituração e liquidação dos CRIs, será devido o pagamento de parcela anual de R\$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais), e R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por mês a cada série adicional, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;

(ix) remuneração do Agente Fiduciário: no valor R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) por ano devido até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do

IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, bem como todos os emolumentos da B3 relativos à CCI e aos CRI decorrente da prestação dos serviços;

(x) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(xi) averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à assembleia geral dos titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

(xii) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

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

(xiv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(xv) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;

(xvi) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xvii) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

(xviii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;

(xix) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;



- (xx) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xxi) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xxii) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (xxiii) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- (xxiv) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- (xxv) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;
- (xxvi) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (xxvii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxviii) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;
- (xxix) os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta Restrita;
- (xxx) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta Restrita e/ou ao Patrimônio Separado;

(xxxi) quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;

(xxxii) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;

(xxxiii) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e

(xxxiv) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei n.º 14.430/2022, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente, as Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado serão suportadas pela Devedora e, caso esta não consiga arcar, as Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

\* \* \* \* \*



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 3MFCV-23G96-BNLFY-D7D9Z

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Amanda Regina Martins (CPF 430.987.638-25)

Eduardo Ippolito (CPF 022.111.178-64)

Flaviano Mendes de Sousa (CPF 281.053.588-40)

GUILHEME CLAUDIO GEBARA (CPF 274.483.388-62)

Julio Barioni Dacar (CPF 310.127.708-69)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3MFCV-23G96-BNLFY-D7D9Z>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>