

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
**CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19**  
**NIRE 353.0057653-5**

**ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

**DATA, HORA E LOCAL:** Realizada em 20 de outubro de 2023, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), coordenada pela **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, acima qualificada ("Emissora"), com a dispensa de videoconferência em razão da presença do(s) Titular(es) dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme definido) em circulação.

**CONVOCAÇÃO:** dispensada a convocação por edital em razão da presença do(s) titular(es) representando 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação da 1ª Série da 48ª Emissão da Emissora, conforme Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata ("Titular(es) dos CRI" e "CRI", respectivamente), nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

**PRESEÇA:** compareceram os representantes:

- (i) da Emissora;
- (ii) da **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); e
- (iii) do(s) Titular(es) dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação.

**MESA:** Os trabalhos foram presididos pela Sra. Amanda Martins e secretariados pela Sra. Nathalia Machado.

**ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

- (i) A concessão de autorização prévia para a emissão de uma nova série de CRI no âmbito desta operação de securitização lastreada na cédula de crédito imobiliário integral, representativa dos créditos imobiliários de que será titular na qualidade de subscritora da totalidade das notas comerciais emitidas no âmbito da segunda emissão da Devedora, sendo certo que serão não conversíveis em participação societária, em série única, sem garantia real, de forma privada, sem qualquer esforço de venda perante investidores, em cujo âmbito serão emitidas 40.000 (quarenta mil) notas comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva Data de Emissão, totalizando o valor total de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("2ª Emissão", "Notas Comerciais 2ª Emissão" e "CCI 2ª Emissão",

respectivamente), a ser distribuída mediante oferta pública, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "CRI 2ª Série"), cujas características estão dispostas no Anexo II a esta ata e cujo lastro consistir-se-á nos créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais 2ª Emissão. Adicionalmente, após a emissão do CRI 2ª Série, os CRI 2ª Série e os CRI partilharão o mesmo lastro, o mesmo Patrimônio Separado, e, caso aprovado o item v abaixo, a mesma Garantia (conforme termos definidos no Termo de Securitização);

**(ii)** Caso seja aprovado o item (i) acima, autorização para a contratação dos prestadores de serviço relacionados no Anexo II a esta ata, com a finalidade de viabilizar a emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão e dos CRI 2ª Série, às expensas do Patrimônio Separado;

**(iii)** Caso seja aprovado o item (i) acima, a autorização para a contratação, às expensas da Devedora, da **GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.055, 6º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.650.236/0001-92, na qualidade de instituição distribuidora dos CRI 2ª Série, nos termos e condições previstos no Anexo II a esta ata;

**(iv)** A concessão de autorização prévia para que seja formalizado aditamento ao "*Instrumento Particular da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, sem Garantia Real, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.*" ("Termo de Emissão"), com vistas a prever o compartilhamento da alienação fiduciária de cotas que será constituída com a 2ª Emissão de Notas Comerciais, desde que:

- a. Referido aditamento seja celebrado em até 30 (trinta) dias contados da presente Assembleia;
- b. conste no Contrato Alienação Fiduciária de Cotas que a distribuição de todos e quaisquer recursos e/ou pagamentos decorrentes da excussão da garantia ocorrerá proporcionalmente entre as Notas Comerciais 1ª Emissão (conforme definido no Termo de Securitização) e as Notas Comerciais 2ª Emissão, sem qualquer forma de subordinação, de acordo com o percentual do Saldo Devedor que cada uma delas representar diante do montante total do Saldo Devedor de ambas, quando considerado em conjunto. Para os fins desta assembleia, "Saldo Devedor" significa o saldo devedor das Notas Comerciais integralizadas após amortização de principal, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
- c. a descrição do compartilhamento da Alienação Fiduciária de Cotas seja refletida nos demais Documentos da Operação.

**(v)** A autorização para que a obrigação não pecuniária de constituição da Alienação Fiduciária de Cotas seja ajustada, de modo que a Devedora deverá se obrigar a fazer com que seja constituída, por si ou por meio de qualquer empresa integrante do seu grupo econômico, em garantia das Obrigações Garantidas, em até 6 (seis) meses contados da Data de Emissão, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas"), a alienação fiduciária de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) das cotas de emissão do FIM CPI, e não mais da sua totalidade;

**(vi)** Com a finalidade de refletir as alterações objeto de aprovação nos itens acima, autorizar a celebração dos seguintes aditamentos aos Documentos da Operação:

- a. Segundo Aditamento ao Termo de Emissão 1ª Emissão, substancialmente, nos termos do Anexo III a esta ata;
- b. "*Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.*", substancialmente, nos termos do Anexo IV a esta ata; e
- c. "*Primeiro Aditamento ao Contrato de Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão Canal Companhia de Securitização*" , substancialmente, nos termos do Anexo V a esta ata.

**(vii)** Sem prejuízo do item (vi) acima, autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários para a efetivação e implementação dos itens acima, bem como celebrar quaisquer aditamentos aos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização) que se façam necessários para a efetivação das matérias eventualmente aprovadas da Ordem do Dia.

**DELIBERAÇÕES:** Após as discussões acerca das matérias que compõe a ordem do dia, os Titulares dos CRI, deliberaram e decidiram por aprovar, sem ressalvas e por unanimidade:

**(i)** A concessão de autorização prévia para a emissão do CRI 2ª Série, lastreado na CCI 2ª Emissão, representativa dos créditos imobiliários de que a Securitizadora será titular na qualidade de subscritora da totalidade das Notas Comerciais 2ª Emissão, a ser distribuída mediante oferta pública, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, cujas características estão dispostas no Anexo II a esta ata e cujo lastro consistir-se-á nos créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais 2ª Emissão. Adicionalmente, após a emissão do CRI 2ª Série, os CRI 2ª Série e os CRI partilharão o mesmo lastro, o mesmo Patrimônio Separado, e, caso aprovado o item v abaixo, a mesma Garantia (conforme termos definidos no Termo de Securitização);

**(ii)** A autorização para a contratação dos prestadores de serviço relacionados no Anexo II a esta ata, com a finalidade de viabilizar a emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão e dos CRI 2ª Série, às expensas do Patrimônio Separado;

**(iii)** A autorização para a contratação, às expensas da Devedora, da **GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.055, 6º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.650.236/0001-92, na qualidade de instituição distribuidora dos CRI 2ª Série, nos termos e condições previstos no Anexo II a esta ata;

**(iv)** A concessão de autorização prévia para que seja formalizado aditamento ao Termo de Emissão, com vistas a prever o compartilhamento da alienação fiduciária de cotas que será constituída com a 2ª Emissão de Notas Comerciais, desde que cumpridas as condições previstas no item (iv) da Ordem do Dia.

**(v)** A autorização para que a obrigação não pecuniária de constituição da Alienação Fiduciária de Cotas seja ajustada, de modo que a Devedora deverá se obrigar a fazer com que seja constituída, por si ou por meio de qualquer empresa integrante do seu grupo econômico, em garantia das Obrigações Garantidas, em até 6 (seis) meses contados da Data de Emissão, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, a alienação fiduciária de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) das cotas de emissão do FIM CPI, e não mais da sua totalidade;

**(vi)** Com a finalidade de refletir as alterações objeto de aprovação nos itens acima, autorizar a celebração dos seguintes aditamentos aos Documentos da Operação:

- a. Segundo Aditamento ao Termo de Emissão 1ª Emissão, substancialmente, nos termos do Anexo III a esta ata;
- b. "*Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.*", substancialmente, nos termos do Anexo IV a esta ata; e
- c. "*Primeiro Aditamento ao Contrato de Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão Canal Companhia de Securitização*", substancialmente, nos termos do Anexo V a esta ata.

**(vii)** Sem prejuízo do item (vi) acima, autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários para a efetivação e implementação dos itens acima, bem como celebrar quaisquer aditamentos aos Documentos da Operação

(conforme definido no Termo de Securitização) que se façam necessários para a efetivação das matérias aqui aprovadas.

**DISPOSIÇÕES FINAIS:** O Agente Fiduciário verificou os poderes dos representantes dos Titulares dos CRI e verificaram quórum suficiente para a instalação e deliberações, conforme exigido pelo Termo de Securitização e declararam, juntamente com a Presidente e a Secretária, a presente assembleia devidamente instalada.

As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade dos Titulares dos CRI, não importando em renúncia de quaisquer direitos e privilégios previstos nos Documentos da Operação, bem como não exoneram quaisquer das partes quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações previstas nos referidos documentos.

A Emissora informa que a presente assembleia atende todos os requisitos necessários à sua realização, conforme previsto na Resolução CVM 60.

A presente ata de Assembleia será encaminhada à Comissão de Valores Mobiliários por sistema eletrônico, sendo dispensada a publicação em jornais em que a Securitizadora divulga suas informações societárias.

Todo e qualquer termo que não fora definido na presente Ata, terá o mesmo significado que lhe fora atribuído nos Documentos da Operação.

As partes aqui presentes concordam que a presente ata poderá ser assinada eletronicamente, nos termos da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 do Decreto 10.278. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

**ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a se tratar, a Sra. Presidente deu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, declarou encerrado os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, logo após, foi lida, aprovada e assinada pela Presidente, pela Secretária, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos Titulares dos CRI.

São Paulo, 20 de outubro de 2023.

**Mesa:**



---

Nathalia Machado  
Secretária

*[Anexo I da Ata da Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização]*

LISTA DE PRESENÇA DE TITULARES DOS CRI

(oculta conforme versão secretário)

### Características dos CRI 2ª Série

- (a) **Emissão:** 48ª;
- (b) **Série:** 2ª;
- (c) **Quantidade de CRI:** 40.000 (quarenta mil) CRI;
- (d) **Valor Total da Emissão:** R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais);
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;
- (g) **Juros Remuneratórios:** Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Sobretaxa”), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, seguindo a fórmula prevista na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;
- (h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (j) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (k) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (l) **Data de Emissão:** 20 de outubro de 2023;
- (m) **Local de Emissão:** São Paulo/SP;
- (n) **Prazo e Data de Vencimento CRI:** 4.380 dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 17 de outubro de 2035;

**(o) Garantias:** Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, os quais gozarão das garantias dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação, quais sejam: (i) a Alienação Fiduciária de Cotas, quando constituída, e (ii) o Fundo de Despesas;

**(p) Coobrigação da Emissora:** não há;

**(q) Carência:** de acordo com o Anexo II ao Termo de Securitização;

**(r) Forma de Comprovação de Titularidade:** Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador do CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3.

**(s) Subordinação:** não há;

**(t) Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 17 de abril de 2024;

**(u) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** 17 de abril de 2024;

**(v) Encargos Moratórios:** Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na Termo de Emissão, os quais serão repassados aos Investidores de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Investidores de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Securitizadora, não podendo ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora;

**(w) Forma:** nominativa e escritural.

**(x) Classificação dos CRI:** Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo I ao Código ANBIMA, em linha com as "Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas", de 02 de janeiro de 2023, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações:

**(i) Categoria.** Os CRI são da categoria "Corporativo", tendo em vista a categoria dos Imóveis, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 02 de janeiro de 2023.

**(ii) Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora.



- (iii) Tipo de Segmento.** Os Imóveis enquadram-se no segmento “imóvel comercial e lajes corporativas”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea “e” das “Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5”, de 02 de janeiro de 2023.
- (iv) Tipo de Contrato Lastro.** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das “Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5”, de 02 de janeiro de 2023.
- (y) Título Classificado como “Verde”, “Social” ou “Sustentável”:** Não.

[Anexo III da Ata da Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização]

### **Minuta do Segundo Aditamento ao Termo de Emissão**

#### **SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS, NÃO CONVERSÍVEIS EM PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA, SEM GARANTIA REAL, EMITIDAS EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

*Pelo presente instrumento particular:*

**GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 7º andar, conj. 71, parte, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 32.706.879/0001-88, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.235.445.176, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados ("Emitente");

*na qualidade de titular das Notas Comerciais:*

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Securitizadora");

*Sendo a Emitente e a Securitizadora doravante denominadas, em conjunto, como "Partes" ou, individual e indistintamente, como "Parte",*

#### **CONSIDERANDO QUE:**

a) em 22 de junho de 2023, foi celebrado o "Instrumento Particular da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, sem Garantia Real, Emitidas em 1ª Série, para Colocação Privada, da Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.", conforme posteriormente aditado ("Termo de Emissão"), por meio da qual a Emitente emitiu 100.000 (cem mil) notas comerciais, não conversíveis em participação societária, sem garantia real, emitidas em série única, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da Emitente, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva Data de Emissão, totalizando o valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Notas Comerciais");

b) a totalidade das Notas Comerciais foi subscrita pela Securitizadora, que, em ato contínuo, emitiu 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral ("CCI"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários a que tem direito na qualidade de subscritora das Notas Comerciais ("Créditos Imobiliários"), formalizada por meio do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI");

c) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 18 da Lei nº 14.430 ("Lei nº 14.430"), e complementarmente na Lei nº 9.514 ("Lei nº 9.514/97"), e devidamente registrada perante a CVM conforme a Resolução CVM 60, tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

d) a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série de sua 48ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), conforme o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.", celebrado em 22 de junho de 2023 entre a Securitizadora e a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário, conforme aditado ("Termo de Securitização" e "Agente Fiduciário", respectivamente);

e) os CRI foram objeto de oferta pública e foram distribuídos pela **BS2 DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Alameda Vicente Pinzon, nº 51, 11º andar, conj. 1.101, CEP 04.547-130, bairro Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.650.236/0001-92 ("Coordenador Líder"), nos termos do "Contrato de Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão Canal Companhia de Securitização", celebrado entre a Securitizadora, o Coordenador Líder e a Devedora, em 22 de junho de 2023 ("Contrato de Distribuição") para a contratação do Coordenador Líder, mediante oferta pública de distribuição, sob rito de registro automático, de acordo com a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM nº 160", "Oferta" e "Operação de Securitização"), respectivamente);

a) nesta data, os Titulares dos CRI, unanimemente em sede de assembleia especial de titulares dos CRI ("AEI 2ª Série"), diante da possibilidade de incluir novas séries de certificados de recebíveis imobiliários em um patrimônio separado já

existente, nos termos do Ofício-Circular nº 2/2023/CVM/SSE, os Titulares dos CRI deliberaram e aprovaram pela autorização da emissão de uma nova série de CRI no âmbito da Emissão, lastreada na cédula de crédito imobiliário integral, representativa dos créditos imobiliários de que será titular na qualidade de subscritora da totalidade das notas comerciais emitidas no âmbito da segunda emissão da Emitente, sendo certo que serão não conversíveis em participação societária, em série única, sem garantia real, de forma privada, sem qualquer esforço de venda perante investidores, em cujo âmbito serão emitidas 40.000 (quarenta mil) notas comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva Data de Emissão, totalizando o valor total de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("2ª Emissão", "Notas Comerciais 2ª Emissão" e "CCI 2ª Emissão", respectivamente), a ser distribuída mediante oferta pública, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160 ("CRI 2ª Série", que em conjunto com CRI 1ª Série, significam "CRI"); o compartilhamento da alienação fiduciária de cotas que será constituída com a 2ª Emissão de Notas Comerciais ("Compartilhamento de Garantia"), bem como pela contratação dos prestadores de serviços necessários à formalização dos aditamentos dos Documentos da Operação para tanto;

b) com isso, os CRI da 1ª Série e os CRI 2ª Série partilharão o mesmo Patrimônio Separado e as mesmas Garantias, não haverá qualquer tipo de subordinação e/ou preferência no pagamento de quaisquer valores devidos em relação aos CRI da 1ª Série e aos CRI 2ª Série;

c) além disso, também foi objeto de aprovação na AEI 2ª Série a realização de ajuste nos Documentos da Operação para que a obrigação não pecuniária de constituição da Alienação Fiduciária de Cotas seja ajustada, de modo que a Emitente deverá se obrigar a fazer com que seja constituída, por si ou por meio de qualquer empresa integrante do seu grupo econômico, em garantia das Obrigações Garantidas, em até 6 (seis) meses contados da Data de Emissão, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas"), a alienação fiduciária de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) das cotas de emissão do FIM CPI, e não mais da sua totalidade;

f) para fins deste Contrato, o termo "Documentos da Operação" significa, em conjunto: (i) os Termos de Emissão; (ii) as Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, quando celebrado; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; e (vii) os boletins de subscrição das Notas Comerciais e dos CRI, bem como todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

g) as Partes desejam aditar o Termo de Emissão de forma a refletir as aprovações havidas na AEI 2ª Série; e

h) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, proibidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente "Segundo Aditamento ao Instrumento Particular da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, sem Garantia Real, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda." ("Aditamento"), mediante as seguintes cláusulas e condições.

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – ALTERAÇÕES**

**1.1** As Partes desejam ajustar a redação das Cláusulas 6.4, 6.4.1., 7.1., 7.2, e 7.2.3.1, do Termo de Emissão, que passarão a vigor da seguinte forma:

6.4.1. Após a liquidação integral das Obrigações Garantidas e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão e encerrado o Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá transferir a totalidade do saldo dos recursos do Fundo de Despesas, se houver, para a Conta de Livre Movimentação, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão, sendo certo que referidos recursos a serem restituídos abrangerão eventuais rendimentos líquidos obtidos com os Investimentos Permitidos.

[...]

7.1. Para todos os fins deste instrumento, as Partes declaram-se cientes de que:

**(a)** em 20 de outubro de 2023, a Emitente emitiu sua 2ª (segunda) emissão de notas comerciais, não conversíveis em participação societária, sem garantia real, emitidas em série única, para colocação privada de 40.000 (quarenta mil) notas comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva Data de Emissão, totalizando o valor total de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("Notas Comerciais 2ª Emissão"), nos termos e condições previstos na "Instrumento Particular da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, sem Garantia Real, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda" ("Termo de Emissão 2ª Emissão");

**(b)** a totalidade das Notas Comerciais 2ª Emissão serão subscritas pela Securitizadora, que, ato contínuo, emitirá 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI 2ª Emissão"), representando a totalidade dos créditos aos quais tem direito na qualidade de subscritora das Notas Comerciais 2ª Emissão ("Créditos Imobiliários 2ª Emissão");

**(c)** a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários 2ª Emissão, representados pela CCI 2ª Emissão, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da sua 48ª Emissão ("CRI 2ª Série"), conforme o

"Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda", celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário, nos termos do Anexo A de mencionado aditamento, que contém a versão consolidada do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.;

**(d)** os CRI 2ª Série serão colocados junto a investidores no mercado de capitais, mediante oferta pública de distribuição, sob rito de registro automático, de acordo com a Resolução CVM nº 160, pelo Coordenador Líder,

**(e)** em garantia do fiel, integral e pontual pagamento dos Créditos Imobiliários 2ª Emissão de Debêntures ("Obrigações Garantidas 2ª Emissão"), a Emissora constituirá, em favor da Securitizadora, dentre outras garantias, a Alienação Fiduciária de Cotas (conforme abaixo definida), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas (conforme abaixo definido); e

**(f)** em 20 de outubro de 2023, foi aprovado pelos titulares dos CRI, por unanimidade, conforme ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, dentre outras matérias, a emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, a emissão dos CRI 2ª Série e a autorização para que a garantia de Alienação Fiduciária de Cotas (conforme abaixo definida) fossem compartilhadas com os titulares dos CRI 2ª Série, de modo a também garantir o pontual e fiel adimplemento dos Créditos Imobiliários 2ª Emissão.

[...]

7.2. Alienação Fiduciária de Cotas. A Emitente se obriga a fazer com que seja constituída, por si ou por meio de qualquer empresa integrante do seu grupo econômico, em garantia das Obrigações Garantidas e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão, em regime de compartilhamento, em até 6 (seis) meses contados da Data de Emissão, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora, substancialmente, nos termos do Anexo VII a este Termo de Emissão ("Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas"), a alienação fiduciária de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) das cotas de emissão do **GALAPAGOS FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 36.499.460/0001-53, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo determinado de duração e cujo exercício social terminará em 31 de março de cada ano, nos termos da Instrução CVM

nº 555, de 17 de dezembro de 2014 ("FIM CPI" e "Alienação Fiduciária de Cotas", respectivamente).

[...]

7.2.3.1. Para os fins da Cláusula 7.2.3 acima, a partir da data em que for comprovada à Securitizadora a constituição da Alienação Fiduciária de Cotas, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, trimestralmente, até o último Dia Útil dos meses de março, junho, setembro e dezembro ("Data de Verificação"), a Securitizadora deverá apurar a razão entre o valor patrimonial das cotas que forem objeto da Alienação Fiduciária de Cotas na respectiva Data de Verificação, conforme informação oficial disponível no site da CVM, e o saldo devedor dos CRI e dos CRI 2ª Série integralizados após amortização de principal e pagamento ou incorporação de juros a cada período, conforme apurado pela Securitizadora na Data de Verificação. Para os fins da Liberação Antecipada de Garantia, a razão em questão deve ser superior a 1,2 ("Índice de Cobertura").

**1.2** Concordam as Partes em, diante da alteração da denominação social e do endereço da sede do Coordenador Líder, atualizá-la ao longo do Contrato de Distribuição em todas as suas ocorrências, nos termos do Anexo A deste Segundo Aditamento.

**1.3** Por fim, as Partes acordam em ajustar o Anexo VII ao Termo de Emissão, de forma a prever o Compartilhamento de Garantia, conforme versão constante da consolidação disposta no Anexo A a este Aditamento.

**1.4** Consolidação: Em razão das alterações mencionadas na Cláusula 1.1. e 1.2. acima, as Partes consolidam o Termo de Emissão na forma do Anexo A a este Aditamento, ficando todas as cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Emissão em vigor na forma do Anexo A deste Aditamento

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**2.1.** Ratificação: Todos os termos e condições do Termo de Emissão que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

**2.2.** Definições: Os termos iniciados em maiúsculas que não estiverem expressamente definidos neste Aditamento têm o significado a eles atribuídos ao Termo de Emissão.

**2.3.** Independência das Cláusulas: Caso qualquer das disposições deste Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes,

*em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.*

**2.4. Título Executivo Extrajudicial:** *O presente Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos II e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento e do Termo de Emissão comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Emissão.*

**2.5. Irrevogabilidade:** *Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.*

**2.6. Lei Aplicável:** *Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.*

**2.7. 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 do Termo de Emissão, conforme alterado pelo presente Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.*

**2.8. Assinatura Digital.** *As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 ("Lei 13.874/19"), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 ("Decreto 10.278/20"), e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.*

*O presente Aditamento é firmado em formato digital, na presença de 2 (duas) testemunhas, na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, em 20 de outubro de 2023.*



*(Página de assinaturas do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, sem Garantia Real, Emitidas em 1ª Série, para Colocação Privada, da Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda., em 20 de outubro de 2023)*

**GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

*Emitente*

---

*Nome: Andrea Di Sarno Neto  
CPF/MF: 364.726.748-17*

---

*Nome: Joel La Banca Neto  
CPF/MF: 339.427.088-92*

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Securitizadora*

---

*Nome: Nathalia Machado Loureiro  
CPF/MF: 104.993.467-93  
Cargo: Diretora*

**TESTEMUNHAS:**

---

*Nome: Isabelle Naomi Ueti Oshiro  
CPF/MF: 462.409.658-47*

---

*Nome: Gilton Rodrigues Miranda  
CPF/MF: 164.918.578-24*

**ANEXO A AO SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, NÃO CONVERSÍVEIS EM PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA, SEM GARANTIA REAL, EMITIDAS EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

**CONSOLIDAÇÃO AO TERMO DE EMISSÃO**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, NÃO CONVERSÍVEIS EM PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA, SEM GARANTIA REAL, EMITIDAS EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

*Pelo presente instrumento particular:*

**GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 7º andar, conj. 71, parte, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 32.706.879/0001-88, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.235.445.176, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados ("Emitente");

*na qualidade de titular das Notas Comerciais:*

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Securitizadora");

*Sendo a Emitente e a Securitizadora doravante denominadas, em conjunto, como "Partes" ou, individual e indistintamente, como "Parte",*

*vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, celebrar o presente "Instrumento Particular da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, sem Garantia Real, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda." ("Termo de Emissão"), em observância às seguintes cláusulas e condições:*

*Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído neste Termo de Emissão, ainda que posteriormente ao seu uso.*

## **CLÁUSULA I**

### **AUTORIZAÇÕES**

**1.1.** A 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, não conversíveis em participação societária, sem garantia real, emitidas em série única, da Emitente, para colocação privada ("Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente), nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 ("Lei nº 14.195/21"), bem como a celebração do presente Termo de Emissão foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócios, realizada em 22 de junho de 2023, que será objeto de registro perante a JUCESP ("Aprovação Societária Emitente").

**1.2.** A Securitizadora assinou as Condições Negociais do Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, que atuará na qualidade de escriturador das Notas Comerciais ("Escriturador"), com as atribuições indicadas nos artigos 49 e 50 da Lei 14.195/21.

## **CLÁUSULA II**

### **DOS REQUISITOS**

#### **2.1. Registro das Aprovações Societárias na Junta Comercial**

2.1.1. A Aprovação Societária Emitente será protocolada na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da presente data, prorrogáveis, uma única vez, por igual prazo, em caso de exigências apresentadas pela JUCESP.

2.1.2. A Emitente enviará, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção do respectivo registro perante a JUCESP, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, 01 (uma) via eletrônica (formato.pdf) da ata da Aprovação Societária Emitente devidamente registrada.

#### **2.2. Dispensa de Registro da Emissão na CVM e na Associação das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA")**

2.2.1. A presente Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou a ANBIMA, uma vez que as Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados e/ou o público em geral, nos termos do artigo 51 da Lei nº 14.195/21.

#### **2.3. Depósito para Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação**

2.3.1. As Notas Comerciais não serão depositadas ou registradas para distribuição no mercado primário, negociação ou mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.

#### **2.4. Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI**

2.4.1. As Notas Comerciais serão subscritas pela Securitizadora, que emitirá 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral ("CCI"), representativa da totalidade dos créditos decorrentes das Notas Comerciais ("Créditos Imobiliários"), a ser emitida por meio do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrada entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, acima qualificada, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante").

2.4.2. A Securitizadora, na qualidade de companhia securitizadora de créditos imobiliários, vinculará os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão da Securitizadora ("CRI"), conforme o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda. , a ser celebrado entre a Securitizadora e a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização" e "Agente Fiduciário", respectivamente).

2.4.3. Os CRI serão colocados junto a investidores no mercado de capitais pela **BS2 DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Alameda Vicente Pinzon, nº 51, 11º andar, conj. 1.101, CEP 04.547-130, bairro Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.650.236/0001-92 ("Coordenador Líder"), nos termos do "Contrato de Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão Canal Companhia de Securitização", a ser celebrado entre a Securitizadora, o Coordenador Líder e a Emitente ("Contrato de Distribuição"), formalizado para a contratação do Coordenador Líder, mediante oferta pública de distribuição, sob rito de registro automático, de acordo com a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM nº 160", "Oferta" e "Operação de Securitização"), respectivamente).

2.4.4. Serão considerados "Documentos da Operação": (i) o presente Termo de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária

de Cotas, quando formalizado; (iv) o Contrato de Distribuição; e (v) o Termo de Securitização, bem como todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

2.4.5. Em razão da vinculação das Notas Comerciais aos CRI, fica vedada a transferência da titularidade das Notas Comerciais a terceiro distinto da Securitizadora, exceto se houver expressa deliberação neste sentido pelos titulares dos CRI. De igual modo, a modificação de qualquer direito previsto neste Termo de Emissão dependerá da aprovação prévia dos titulares dos CRI, bem como de expressa anuência da Emitente, que tem ciência e concorda que em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, nos termos do artigo 25 da Lei 14.430/22, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência da titularidade das Notas Comerciais, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação, retenção ou desconto. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

- (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis;
- (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas no Termo de Securitização;
- (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste termo de securitização;
- (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação;
- (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão afetados.

**CLÁUSULA III**  
**DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

3.1. Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, excluídos aqueles descritos na Cláusula 5.4 abaixo, serão integralmente destinados, pela Emitente, (i) para o reembolso dos aluguéis pagos no âmbito da locação do imóvel designado "Conjunto Comercial nº 62", localizado no 6º andar do Edifício San Paolo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, no 20º Subdistrito – Jardim América, devidamente descrito e caracterizado na matrícula de nº 76.764 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP ("Imóvel 6º Andar"), de acordo com os termos e condições do "Contrato de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças", celebrado em 03 de maio de 2021 para formalizar a locação do Imóvel 6º Andar à Emitente ("Contrato de Locação 6º Andar") e dos conjuntos nº 71 e 72, localizados no 7º andar do Edifício San Paolo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, no 20º Subdistrito – Jardim América, devidamente descritos e caracterizados na matrícula de nº 76.765 e 76.766, respectivamente, do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP ("Imóveis 7º Andar"), de acordo com os termos e condições do "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial que entre si celebram Vinpar Empreendimentos e Participações Ltda e Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda", celebrado em 30 de setembro de 2019 para formalizar a locação dos Imóveis 7º Andar à Emitente ("Contrato de Locação 7º Andar"), todos pagos para a locação do Imóvel 6º Andar e dos Imóveis 7º Andar nos 24 (vinte e quatro) meses antecedentes à data de encerramento da Oferta dos CRI, observado que mencionados pagamentos constam expressamente indicadas no Anexo VI a este Termo de Emissão ("Reembolso") e (ii) para o custeio do pagamento futuro de aluguéis vincendos no âmbito do Contrato de Locação 6º Andar, do Contrato de Locação 7º Andar e da locação do imóvel objeto da matrícula nº 107.406 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, situado na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Rebouças nº 3.507, bairro Jardim Paulistano, inscrito na Prefeitura Municipal de São Paulo como contribuintes nºs 083.052.0073-6 e 083.052.0090-6 ("Imóvel Rebouças" e, quando denominado em conjunto com o Imóvel 6º Andar e os Imóveis 7º Andar, tão somente os "Imóveis"), nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípico de Imóvel Não Residencial sob a Modalidade "Built to Suit" e Outras Avenças", celebrado no dia 24 de outubro de 2022 para formalizar a locação do Imóvel Rebouças à Emitente ("Contrato de Locação Nova Sede"), conforme cronograma indicativo, previsto na Tabela 2 do Anexo II deste Termo de Emissão ("Cronograma Indicativo" e "Destinação Futura", respectivamente).

3.1.1. Para fins da verificação do Reembolso, a Emitente enviou ao Agente Fiduciário, previamente à assinatura dos Documentos da Operação, os competentes documentos comprobatórios, quais sejam, o(s) comprovante(s) de depósito(s) de pagamento(s) ou de transferência(s) eletrônica(s) de pagamento(s) dos valores indicados no Anexo VI a este Termo de Emissão e demais documentos aplicáveis comprovando o total de R\$ 3.412.012,44. Ademais, a Emitente **declara e certifica** por meio da aposição das assinaturas de seu(s) representante(s) legal(is) neste presente Termo de Emissão que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos

*imobiliários por destinação ou qualquer outro título de dívida de emissão da Emitente.*

*3.2. Para fins da verificação da Destinação Futura, a Emitente enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, semestralmente, no último dia dos meses de julho e janeiro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da Destinação Futura estabelecida na Cláusula 3.1, nos termos do Anexo III a este instrumento, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Imóvel Rebouças aplicados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado aqui previsto.*

*3.2.1. Para fins deste Termo de Emissão entende-se como "Documentos de Destinação": contratos de locação e as respectivas comprovações de pagamentos do valor da locação, termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, cópia do(s) ato(s) societário(s) relativo(s) ao(s) aumento(s) de capital, AFAC ou qualquer outra forma permitida em lei e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.*

*3.3. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos na Cláusula 3.1. O Agente Fiduciário envidará os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação Futura as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a locação, a construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.*

*3.4. O Anexo II descreve a Destinação Futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, conforme Cronograma Indicativo, assim como o Anexo VI descreve as despesas que serão objeto de Reembolso.*

*3.5. A Emitente se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio do presente Termo de Emissão, exclusivamente conforme a Cláusula 3.1.*

*3.6. A Emitente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os titulares dos CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário 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 na Cláusula 3.1.

3.7. O Cronograma Indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo da Destinação Futura não implicará a configuração de uma Hipótese de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma, exceto no caso em que seja necessário alterar o percentual do Valor Total de Emissão inicialmente provisionado para destinação aos Imóveis, caso em que a alteração em questão deverá ser formalizada mediante a celebração de aditamento a este Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, independentemente da realização prévia de Assembleia Especial de Investidores dos CRI. Adicionalmente, a verificação da observância do Cronograma Indicativo da Destinação Futura deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo da Destinação Futura para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

3.8. Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos líquidos oriundos deste instrumento e que serão objeto de Destinação Futura, a Emitente deverá prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 3.2.1, na seguinte periodicidade prevista na referida cláusula.

3.9. Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emitente deverá entregar ao Agente Fiduciário, em até 15 (quinze) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação Futura.

3.11. Adicionalmente, a Emitente, desde já, autoriza a Securitizadora e, ainda, o Agente Fiduciário, a fiscalizar, diretamente ou por meio de empresas contratadas, por força de uma solicitação que lhes tenha sido expedida pelos investidores dos CRI e/ou por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Emitente por meio das Notas Comerciais, às expensas do Patrimônio Separado, observado que as despesas incorridas para tanto deverão observar o limite indicado no item (ii) da Cláusula 9.1 abaixo.

3.12. A data limite para que haja a efetiva Destinação Futura dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, deverá ser no máximo a Data de Vencimento dos CRI definida no Termo de Securitização, sendo certo que, havendo a ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), Resgate Antecipado Compulsório ou o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, as obrigações da Emitente quanto à destinação dos recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da destinação de recursos, perdurarão até o



vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

3.13. *Caberá à Emitente 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 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 Emitente, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.*

3.14. *A Emitente será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da destinação de recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Emitente em razão do recebimento dos valores decorrentes Preço de Integralização (conforme abaixo definido), observado o disposto na Cláusula V abaixo.*

#### **CLÁUSULA IV** **CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS NOTAS COMERCIAIS**

##### **4.1. Série**

4.1.1. *A Emissão será realizada em série única.*

##### **4.2. Número da Emissão**

4.2.1. *O presente Termo de Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Emitente.*

##### **4.3. Valor Total da Emissão**

4.3.1. *O valor total da Emissão é de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), na Data de Emissão (conforme abaixo definida), observada a possibilidade de distribuição parcial, nos termos descritos na Cláusula 4.4.2 abaixo.*

##### **4.4. Quantidade de Notas Comerciais**

4.4.1. *Serão emitidas 100.000 (cem mil) Notas Comerciais.*

4.4.2. *Serão integralizadas, no mínimo, 5.000 (cinco mil) Notas Comerciais*

("Montante Mínimo"), observado que o eventual saldo de Notas Comerciais não colocadas será cancelado pela Emitente, por meio de aditamento ao presente Termo de Emissão, sem a necessidade de quaisquer aprovações societárias adicionais da Emitente ou de Assembleia Especial de Investidores dos CRI.

#### **4.5. Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais**

4.5.1. O valor nominal unitário de cada Nota Comercial é de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

#### **4.6. Procedimento de Colocação**

4.6.1. As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição, de forma que não estão sujeitas ao artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 ("Lei nº 6.385/76") ou à Resolução CVM nº 160.

#### **4.7. Data de Emissão das Notas Comerciais**

4.7.1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais é o dia 22 de junho de 2023 ("Data de Emissão").

#### **4.8. Prazo e Data de Vencimento**

4.8.1. As Notas Comerciais terão prazo de 3.646 (três mil, seiscentos e quarenta e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 15 de junho de 2033 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as Hipóteses de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definidas), Resgate Antecipado Compulsório e Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido), nos termos deste Termo de Emissão.

#### **4.9. Forma e Comprovação de Titularidade das Notas Comerciais e Custódia das Notas Comerciais**

4.9.1. As Notas Comerciais serão emitidas exclusivamente sob a forma escritural, e a sua titularidade será atribuída exclusivamente por meio de controle realizado nos sistemas informatizados do Escriturador, por meio de extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador, nos termos do Artigo 49 da Lei nº 14.195/21.

4.9.2. O Escriturador não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular das Notas Comerciais, assumindo apenas a obrigação de escriturar a titularidade das Notas Comerciais ora emitidas e pela custódia de 1 (uma) via original emitida eletronicamente deste Termo de Emissão.

4.9.3. Observado o disposto na Cláusula 2.5.5 acima, sempre que houver

*negociação das Notas Comerciais, o titular da Notas Comerciais anterior deverá comunicar o Escriturador acerca da negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular da Notas Comerciais.*

*4.9.4. Na hipótese de o Escriturador vir a ser descredenciado para a prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais, a Emitente contratará novo escriturador para as Notas Comerciais, previamente aprovado pela Securitizadora, conforme deliberado pelos titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data de descredenciamento, que será informada à Emitente pelo Escriturador no dia da ciência do ocorrido pelo Escriturador.*

*4.9.5. A Emitente obriga-se a entregar ao Escriturador das Notas Comerciais 1 (uma) via original emitida na forma eletrônica deste Termo de Emissão, para possibilitar-lhe prestar os serviços de custódia do presente Termo de Emissão, obrigando-se ainda a, sempre que houver aditamento ao presente Termo de Emissão, enviar ao Escriturador 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.*

*4.9.6. O serviço de escrituração realizado pelo Escriturador deverá ser efetuado em sistemas que atendam aos seguintes requisitos: (i) comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do Bank for International Settlements (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios; (ii) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração; (iii) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e (iv) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.*

#### **4.10. Conversibilidade**

*4.10.1. As Notas Comerciais não serão conversíveis.*

#### **4.11. Local de Pagamento**

*4.11.1. Os pagamentos serão efetuados pela Emitente na conta corrente nº 44135-5, agência 3100, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., conta do patrimônio separado dos CRI, de titularidade da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado").*

#### **4.12. Prorrogação dos Prazos**

*4.12.1. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos para pagamento de qualquer obrigação prevista ou decorrente da Emissão até o próximo Dia Útil*

subsequente, sem acréscimo de juros ou de qualquer outro encargo moratório aos valores a serem pagos, quando a data de tais pagamentos coincidir com sábado, domingo e feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

4.12.2. Considera-se "Dia(s) Útil(eis)" todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Emissão não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

#### **4.13. Renegociação**

4.13.1. Qualquer alteração a este Termo de Emissão, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, nos termos e condições do Termo de Securitização.

4.13.1.1. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar a alteração deste Termo de Emissão, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, B3, Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais, pertinentes aos Documentos da Operação; **(ii)** decorrer da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(iii)** seja necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; ou **(iv)** seja necessária em virtude de aditamentos já expressamente previstos nos Documentos da Operação, em todo o caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI.

4.13.2. Os atos e decisões relevantes a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Securitizadora, deverão ser obrigatoriamente comunicados por meio de envio de notificação/comunicação direta à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário.

### **CLÁUSULA V**

#### **PREÇO E FORMA DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO**

5.1. As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas (i) pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização; ou (ii) em eventual Data de Integralização posterior, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme descrito na cláusula 6.1 abaixo, acrescido de Juros Remuneratórios, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a

*data de sua efetiva integralização, observado que o valor de integralização das Notas Comerciais corresponderá ao exato valor de integralização dos CRI ("Preço de Integralização").*

*5.2. Caso os CRI sejam subscritos e integralizados com ágio ou deságio, aplicado igualmente para a totalidade dos CRI que sejam integralizados na mesma data, a ser definido no ato de subscrição e integralização dos CRI, conseqüentemente, as Notas Comerciais serão integralizadas com ágio ou deságio, conforme o caso.*

*5.3. As Notas Comerciais são subscritas nesta data, pela Securitizadora, e serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, exclusivamente com os recursos oriundos da integralização dos CRI, observado que a integralização poderá ocorrer de modo trancheado (cada uma, uma "Data de Integralização"), desde que verificado o atendimento cumulativo dos eventos descritos abaixo, os quais, quando sob a responsabilidade da Emitente, deverão ser por ela atendidos e verificados e validados pela Securitizadora.*

*5.3.1. Para a primeira integralização dos CRI e das Notas Comerciais deverão ser atendidas as seguintes condições ("Condições Precedentes Primeira Integralização" e "Primeira Integralização", respectivamente):*

*(i) 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 pelo assessor legal da Operação de Securitização;*

*(ii) a obtenção e/ou o cumprimento por parte da Emitente, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações e autorizações necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer dos negócios jurídicos descritos neste Termo de Emissão, incluindo, mas não se limitando, a aprovações societárias, contratuais, governamentais, regulamentares e eventuais autorizações (waivers), constituição e registro das garantias adicionais;*

*(iii) protocolo perante a JUCESP da Aprovação Societária Emitente;*

*(iv) recebimento pela Securitizadora de via digital de cada um dos Documentos da Operação, devidamente formalizados;*

*(v) recebimento de uma via digital do relatório definitivo de auditoria legal (due diligence) realizada pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente assinado, sem o apontamento de ressalvas, averiguando a possibilidade desta emissão, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, ressalvado o caráter preliminar da auditoria;*

(vi) recebimento pela Securitizadora da Legal Opinion elaborada e assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil pelo assessor legal da Operação, atestando, sem o apontamento de ressalvas, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;

(vii) envio de declaração firmada pela Emitente à Securitizadora, na forma da minuta constante do Anexo IV deste Termo de Emissão, atestando o que segue, no seu melhor conhecimento:

(a) não se encontra em curso quaisquer Hipóteses de Vencimento Antecipado no âmbito da emissão das respectivas Notas Comerciais;

(b) não ocorreram mudanças legais, contratuais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as Notas Comerciais ou a Emitente que as emitiu;

(c) a Emitente cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas, e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

(d) a inexistência de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, no Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei n.º 9.613, de 03 de março de 1998, na U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, no UK Bribery Act e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável (em conjunto, "Leis Anticorrupção"), conforme aplicáveis, pela Emitente e ou qualquer sociedade que, direta ou indiretamente, seja ligada ou coligada à Emitente, que seja por eles controlada, que seja sua controladora, que esteja sob controle comum ou que tenha administradores comuns, assim como qualquer grupo societário, associação ou consórcio de que qualquer sociedade acima referida faça parte ("Afiladas"), bem como não constarem no

*Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP; e*

*(e) se encontram em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias decorrentes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;*

*(viii) emissão dos CRI;*

*(ix) registro do Termo de Securitização perante a B3; e*

*(x) subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para efetivar o pagamento do preço de aquisição referente à Primeira Integralização, em montante, no mínimo, equivalente ao Montante Mínimo.*

*5.4. Retenções e Descontos do Valor Total da Emissão. As Partes desde já convencionam que, da Primeira Integralização, deverão ser retidos e/ou descontados, conforme o caso, na Conta do Patrimônio Separado, os valores a seguir descritos:*

*(i) o valor de R\$ R\$ 266.567,37, equivalente ao somatório das despesas iniciais (flat), indicadas no Anexo V deste Termo de Emissão ("Despesas Iniciais");* e

*(ii) os valores referentes à constituição do fundo de despesas, que, nesta data, perfaz o montante de R\$ 72.633,27 ("Valor Inicial do Fundo de Despesas") e que, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, deverá ser, a todo momento, equivalente a R\$ 60.000,00 ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), cujos recursos deverão ser utilizados na forma da cláusula 7.7 abaixo ("Fundo de Despesas").*

*5.4.1. O Valor Mínimo do Fundo de Despesas deverá ser recomposto por aporte direto da Emitente, com recursos próprios, em até 05 (cinco) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, obrigatoriamente mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, na Conta do Patrimônio Separado, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais.*

*5.5. Liberção à Emitente do Valor da Emissão. O valor objeto da Primeira Integralização, líquido das retenções e descontos indicados na Cláusula 5.4. acima, será disponibilizado pela Securitizadora à Emitente, exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, na data em que ocorrer a Primeira Integralização, ocasião em que será liberado à Emitente, na conta corrente nº 91308-0, agência 445, mantida junto ao Banco Itaú, de titularidade da Emitente ou outra conta indicada pela Emitente, desde que de sua titularidade ("Conta de Livre Movimentação"). Analogamente, o valor objeto de eventuais demais integralizações, líquido das retenções e descontos indicados na Cláusula 5.4.1 acima, será disponibilizado pela Securitizadora à Emitente, exclusivamente com recursos oriundos da respectiva integralização dos CRI, na data em que ocorrer a mencionada*

integralização, ocasião em que será liberado à Emitente, na Conta de Livre Movimentação.

5.6. Investimentos Permitidos. Os valores decorrentes da integralização das Notas Comerciais e os valores do Fundo de Despesas, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados pela Securitizadora em investimentos de renda fixa, de liquidez compatível, podendo ser títulos de emissão do Tesouro Nacional, fundo de investimento com perfil conservador ou certificados e recibos de depósito bancário de emissão do Banco Itaú Unibanco S.A., e/ou Galápagos Albatroz Fundo de Investimento Renda Fixa Longo Prazo, fundo de investimento inscrito no CNPJ/MF sob o nº 47.610.970/0001-72 e de outros fundos semelhantes de perfil conservador de renda fixa e de liquidez compatível geridos pela Galápagos Capital Investimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.706.879/0001-88, sendo vedadas a aplicação de recursos no exterior e a contratação de derivativos ("Investimentos Permitidos").

5.6.1. A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por não cumprimento de ordens de investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa da Securitizadora, seus respectivos diretores ou empregados.

5.6.2. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Emitente, serão realizadas com os rendimentos líquidos de tributos, taxas e/ou tarifas, declarando-se ciente a Emitente que tais retenções e eventual direito à sua restituição ou compensação, competem exclusivamente à Securitizadora, na qualidade de titular de tais investimentos.

5.7. Condição Resolutiva. Na hipótese de não serem cumpridas as Condições Precedentes Primeira Integralização em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da Data de Emissão, prorrogável por mais 45 (quarenta e cinco) dias, caso a Emitente demonstre estar envidando os seus melhores esforços para o atendimento de exigências formuladas pelos cartórios competentes, independentemente de culpa, ação ou omissão da Emitente, a Securitizadora estará automaticamente liberada da obrigação de integralização das Notas Comerciais tornando-se sem efeito o presente Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação, e retornando as Partes ao status quo ante, não cabendo às Partes indenização ou reembolso de qualquer espécie, ressalvadas (i) as obrigações assumidas pela Emitente com os prestadores de serviços vinculados à presente Emissão e (ii) o reembolso, pela Emitente, das despesas que tenham sido comprovadamente incorridas pela Securitizadora na operação de emissão dos CRI.

5.7.1. Em caso de resolução conforme previsto na cláusula 5.8. acima, e caso já tenha ocorrido a integralização dos CRI, no todo ou em parte, caberá à Securitizadora



proceder com o resgate antecipado total dos CRI, com a utilização dos recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, ficando a Emitente exclusivamente responsável pelo pagamento dos valores ou encargos, se houver, devidos nos termos da cláusula 5.8. acima, bem como por qualquer diferença que seja devida à Securitizadora para viabilizar o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI.

**CLÁUSULA VI**  
**ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO, ORDEM DE PAGAMENTOS E AMORTIZAÇÃO**  
**DAS NOTAS COMERCIAIS**

**6.1. Juros Remuneratórios**

6.1.1. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração"), de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{FatorJuros} - 1)$$

onde:

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

*Vne* = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*Fator Juros* = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido da Sobretaxa, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

*FatorDI* = Produtório das Taxas DI, da data de início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8

(oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

$k$  = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

$n$  = Número total de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

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

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

onde:

$k$  = Conforme definido acima;

$DI_k$  = Taxa DI de ordem  $k$ , divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

$FatorSpread$  = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

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

onde:

$spread$  = 4,0000 (quatro inteiros);

$dp$  = É o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "dp" um número inteiro;

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) Para efeito do cálculo da Remuneração, deverão ser utilizadas as Taxas DI divulgadas no 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anteriores à data de cálculo;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a

*cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;*

*(iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e*

*(v) O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.*

*6.1.2. Para fins de cálculo da Remuneração, considera-se "Período de Capitalização" o intervalo de tempo que se inicia a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios (inclusive), conforme o caso, e termina na próxima Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios (exclusive), ou na Data de Vencimento, ou na data da liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão do seu resgate antecipado ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais (exclusive), conforme o caso.*

*6.1.3. Indisponibilidade da Taxa DI. Se, no momento do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas neste Termo de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, deverá ser observado o seguinte:*

*(a) Será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI;*

*(b) Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais por extinção, proibição legal ou judicial, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI deverão, no prazo de até 05 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos mencionado ou da data de extinção da Taxa DI, ou ainda, da data de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar AEI para deliberar, em comum acordo com a Securitizadora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas neste Termo, será utilizada, para apuração da*

*Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Notas Comerciais;*

*(c) Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da AEI prevista acima, referida AEI perderá seu objeto e, portanto, não será realizada. Nesse caso, a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas neste Termo de Emissão; e*

*(d) Caso, na AEI prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Notas Comerciais entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, ou ainda, caso não haja quórum para deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, a Securitizadora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, e conseqüente resgate e cancelamento dos CRI, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da AEI prevista acima ou data em que a referida AEI deveria ter sido realizada, ou ainda, na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e acrescido dos Encargos Moratórios, Despesas e eventuais outros custos devidos, conforme aplicável, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas neste Termo de Emissão, será utilizada, para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente.*

*6.1.4. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Amortização Antecipada Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo Total, os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente, até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo I ao presente Termo de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de julho de 2023 e o último, na Data de Vencimento ("Data(s) de Pagamento da Remuneração").*

## **6.2. Atualização Monetária**

*6.2.1. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não serão atualizados monetariamente.*

## **6.3. Amortização Programada do Valor Total da Emissão**

*6.3.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Amortização Antecipada Facultativa ou do Resgate*

*Antecipado Facultativo Total, nos termos deste Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário será amortizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, conforme previsto no Anexo I a este Termo de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de julho de 2023 e o último, na Data de Vencimento, a ser calculada nos termos da fórmula abaixo, cujo resultado será apurado pela Securitizadora ("Amortização Programada"):*

$$A_{ai} = V_{Ne} \times T_{ai}$$

*onde:*

*A<sub>ai</sub> = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

*V<sub>ne</sub> = conforme definido acima; e*

*T<sub>ai</sub> = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo I abaixo deste Termo de Emissão.*

#### **6.4. Ordem de Pagamentos**

*6.4.1. Em razão da vinculação das Notas Comerciais aos CRI, os Créditos Imobiliários depositados na Conta do Patrimônio Separado, deverão ser aplicados mensalmente, em cada Data de Pagamento das Notas Comerciais, para pagamento das Notas Comerciais, e conseqüentemente dos CRI, em cada Data de Pagamento de CRI, de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):*

- (a) Despesas da Operação e despesas do Patrimônio Separado, caso a Emitente não arque com tais custos;*
- (b) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;*
- (c) Pagamento dos Juros Remuneratórios e Amortização Programada em atraso dos CRI, se houver;*
- (d) Pagamento de Encargos Moratórios, se houver;*
- (e) Pagamento dos Juros Remuneratórios; e*
- (f) Amortização Programada do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI.*

*6.4.1. Após a liquidação integral das Obrigações Garantidas e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão e encerrado o Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá*

*transferir a totalidade do saldo dos recursos do Fundo de Despesas, se houver, para a Conta de Livre Movimentação, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão, sendo certo que referidos recursos a serem restituídos abrangerão eventuais rendimentos líquidos obtidos com os Investimentos Permitidos.*

#### **6.5. Amortização Antecipada Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**

*6.5.1. A partir do 1º (primeiro) mês contado da Data de Emissão, ou seja, de junho de 2023 (inclusive), até a Data de Vencimento, a Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada parcial facultativa, até o limite de 98% (noventa e oito por cento), do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme aplicável ("Amortização Antecipada Facultativa") e/ou o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário, ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme aplicável, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados pro rata temporis nos termos deste Termo de Emissão; e (ii) Encargos Moratórios, se for o caso.*

*6.5.2. Para realizar a Amortização Antecipada Facultativa ou o Resgate Antecipado Facultativo Total, a Emitente deverá enviar uma notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data prevista para a Amortização Antecipada Facultativa ou o Resgate Antecipado Facultativo Total, na qual deverá informar (i) se a liquidação antecipada será total ou parcial; (ii) o montante objeto da antecipação que deverá corresponder ao valor objeto da Amortização Antecipada Facultativa ou o Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iii) a data de seu pagamento.*

*6.5.3. A data de pagamento da Amortização Antecipada Facultativa deverá ser sempre correspondente a uma data indicada no cronograma de pagamentos constante do Anexo I a este Termo de Emissão.*

*6.5.4. Na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total, caso a Destinação dos Recursos não tenha sido integralmente realizada, a Emitente permanecerá obrigada a comprová-la.*

#### **6.6. Encargos Moratórios**

*6.6.1. Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração e/ou do resgate e/ou do vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário, os débitos em atraso e não pagos pela Emitente, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficarão sujeitos, além da Remuneração, à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao*

mês sobre o valor total devido ("Encargos Moratórios").

## **CLÁUSULA VII DAS GARANTIAS**

### **7.1. Das Garantias**

7.1.1. Para todos os fins deste instrumento, as Partes declaram-se cientes de que:

**(g)** em 18 de 2023, a Emitente realizou a sua 2ª (segunda) emissão de notas comerciais, não conversíveis em participação societária, sem garantia real, emitidas em série única, para colocação privada de 40.000 (quarenta mil) notas comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva Data de Emissão, totalizando o valor total de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("Notas Comerciais 2ª Emissão"), nos termos e condições previstos na "Instrumento Particular da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, sem Garantia Real, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda" ("Termo de Emissão 2ª Emissão");

**(h)** a totalidade das Notas Comerciais 2ª Emissão serão subscritas pela Securitizadora, que, ato contínuo, emitirá 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI 2ª Emissão"), representando a totalidade dos créditos aos quais tem direito na qualidade de subscritora das Notas Comerciais 2ª Emissão ("Créditos Imobiliários 2ª Emissão");

**(i)** a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários 2ª Emissão, representados pela CCI 2ª Emissão, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da sua 48ª Emissão ("CRI 2ª Série"), conforme o "Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda", celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário, nos termos do Anexo A de mencionado aditamento, que contém a versão consolidada do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.;

**(j)** os CRI 2ª Série serão colocados junto a investidores no mercado de capitais, mediante oferta pública de distribuição, sob rito de registro automático, de acordo com a Resolução CVM nº 160, pelo Coordenador Líder,

**(k)** em garantia do fiel, integral e pontual pagamento dos Créditos Imobiliários 2ª Emissão de Debêntures ("Obrigações Garantidas 2ª Emissão"), a Emissora constituirá, em favor da Securitizadora, dentre outras garantias, a Alienação

*Fiduciária de Cotas (conforme abaixo definida), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas (conforme abaixo definido); e*

**(I)** *em 18 de outubro 2023, foi aprovado pelos titulares dos CRI, por unanimidade, conforme ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, dentre outras matérias, a emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, a emissão dos CRI 2ª Série e a autorização para que a garantia de Alienação Fiduciária de Cotas (conforme abaixo definida) fossem compartilhadas com os titulares dos CRI 2ª Série, de modo a também garantir o pontual e fiel adimplemento dos Créditos Imobiliários 2ª Emissão.*

*7.1.2. Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais e demais obrigações pecuniárias ou não assumidas pela Emitente, nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Emitente, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), a Emitente se obrigou com a constituição, em favor da Securitizadora, das garantias abaixo descritas.*

*7.1.3. 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 Emitente se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias conforme previsão do Termo de Securitização.*

## **7.2. Alienação Fiduciária de Cotas**

*7.2.1. Alienação Fiduciária de Cotas. A Emitente se obriga a fazer com que seja constituída, por si ou por meio de qualquer empresa integrante do seu grupo econômico, em garantia das Obrigações Garantidas e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão, em regime de compartilhamento, em até 6 (seis) meses contados da Data de Emissão, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora, substancialmente, nos termos do Anexo VII a este Termo de Emissão ("Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas"), a alienação fiduciária de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) das cotas de emissão do **GALAPAGOS FUNDO DE***



**INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 36.499.460/0001-53, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo determinado de duração e cujo exercício social terminará em 31 de março de cada ano, nos termos da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 ("FIM CPI" e "Alienação Fiduciária de Cotas", respectivamente).

7.2.2. A constituição da Alienação Fiduciária de Cotas no prazo indicado deverá ser precedida de auditoria legal (due diligence) realizada pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente assinado, sem o apontamento de ressalvas, averiguando a possibilidade de outorga da Alienação Fiduciária de Cotas, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a outorga da Alienação Fiduciária de Cotas, observado que a auditoria em questão deverá ter sido realizada com, no máximo, 30 (trinta) dias de antecedência da data de formalização do instrumento de alienação fiduciária de cotas ("Auditoria Alienação Fiduciária de Cotas").

7.2.3. A partir da data em que for comprovada à Securitizadora a constituição da Alienação Fiduciária de Cotas, ficará concedida à Emitente a prerrogativa de solicitar à Securitizadora a liberação parcial da Alienação Fiduciária de Cotas, desde que, na Data de Verificação mais recente (conforme abaixo definido) a Securitizadora tenha apurado o atendimento ao Índice de Cobertura (conforme abaixo definido) ("Liberação Antecipada de Garantia").

7.2.3.1. Para os fins da Cláusula 7.2.3 acima, a partir da data em que for comprovada à Securitizadora a constituição da Alienação Fiduciária de Cotas, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, trimestralmente, até o último Dia Útil dos meses de março, junho, setembro e dezembro ("Data de Verificação"), a Securitizadora deverá apurar a razão entre o valor patrimonial das cotas que forem objeto da Alienação Fiduciária de Cotas na respectiva Data de Verificação, conforme informação oficial disponível no site da CVM, e o saldo devedor dos CRI e dos CRI 2ª Série integralizados após amortização de principal e pagamento ou incorporação de juros a cada período, conforme apurado pela Securitizadora na Data de Verificação. Para os fins da Liberação Antecipada de Garantia, a razão em questão deve ser superior a 1,2 ("Índice de Cobertura").

7.2.3.2. Para os fins da Liberação Antecipada de Garantia, a Emitente deverá enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário notificação indicando o cumprimento do Índice de Cobertura, juntamente com toda a documentação necessária para que a Securitizadora e o Agente Fiduciário possam confirmar tal informação, indicando também a parcela da Alienação Fiduciária de Cotas passível de liberação, considerando que, após a liberação dessa parcela, o Índice de Cobertura deverá continuar sendo atendido ("Notificação de Liberação").

7.2.3.3. *Uma vez recebida a Notificação de Liberação, a Securitizadora e o Agente Fiduciário terão 5 (cinco) Dias Úteis para validar as informações indicadas, e, se entenderem necessário, indicar eventuais dúvidas ou solicitações de esclarecimento quanto ao conteúdo da Notificação de Liberação. Neste caso, a Emitente deverá atender aos esclarecimentos solicitados, após o que a Securitizadora e o Agente Fiduciário terão novo prazo de 5 (cinco) Dias Úteis para validar as informações fornecidas.*

7.2.3.4. *Não restando dúvidas ou solicitações de esclarecimento quanto ao conteúdo da Notificação de Liberação, ou ainda, esclarecidas as dúvidas ou solicitações indicadas à Emitente, a Securitizadora, com anuência do Agente Fiduciário, deverá emitir termo de liberação, substancialmente, nos termos do modelo que vier a constar do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, com relação à parcela da Alienação Fiduciária de Cotas indicada na Notificação de Liberação, em até 30 dias contados do transcurso dos prazos indicados na Cláusula 7.2.3.3 acima, independentemente da realização prévia de Assembleia Especial de Investidores dos CRI.*

### **7.3. Fundo de Despesas**

7.3.1. *A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Emitente, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, conforme cláusula 5.4 acima, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Emitente.*

7.3.2. *Caso o montante do Fundo de Despesas fique, a qualquer tempo, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto com recursos próprios da Emitente, mediante transferência bancária a ser realizada pela Emitente para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e o conseqüente resgate antecipado total dos CRI.*

7.3.3. *A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas será realizada pela Securitizadora mensalmente, em cada Data de Verificação.*

7.3.4. *Os valores decorrentes do Fundo de Despesas enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.*

7.3.5. *Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emitente não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Emitente no prazo de 5 (cinco) Dias*

*Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.*

*7.3.6. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim.*

*7.3.7. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em AEI convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emitente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Emitente no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.*

*7.3.8. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.*

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

## **CLÁUSULA VIII**

### **VENCIMENTO ANTECIPADO**

*8.1. Vencimento Antecipado Automático. Independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de AEI, todas as obrigações constantes deste Termo de Emissão serão declaradas antecipadamente vencidas, nas seguintes hipóteses ("Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático"):*

*(a) pedido de falência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, dissolução, liquidação ou procedimento equivalente, formulado pela Emitente, por qualquer pedido de falência da Emitente formulado por terceiros, salvo se efetuado por erro ou má-fé, desde que validamente comprovado o erro ou má-fé dentro do prazo legal de contestação do referido requerimento e/ou seja realizado o depósito judicial em montante equivalente ao débito do credor que ajuizou o pedido de falência;*

(b) *transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Emitente, dos direitos e obrigações assumidos nos termos deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação de que seja parte, sem a prévia autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia;*

(c) *caso os Créditos Imobiliários sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral, ainda que em caráter liminar, que não seja suspensa ou revertida de forma definitiva no prazo previsto na legislação aplicável;*

(d) *vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Emitente e/ou de quaisquer de suas respectivas controladas no valor mínimo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), diretas e/ou indiretas, e/ou de coligadas no âmbito de mercado financeiro e de capitais brasileiro ou internacional;*

(e) *invalidade, nulidade ou inexecutabilidade do Termo de Emissão ou de qualquer cláusula que cause impacto negativo aos CRI;*

(f) *se o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, o presente Termo de Emissão ou qualquer dos Documentos da Operação for objeto de questionamento judicial pela Emitente ou por qualquer parte a elas relacionada;*

(g) *prática de qualquer ato, pela Emitente ou por qualquer parte a elas relacionada, visando anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, os Documentos da Operação ou qualquer de suas cláusulas;*

(h) *anulação, nulidade ou inexecutabilidade de qualquer um dos Documentos da Operação, que não seja revertida pelas Partes no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis; e*

(i) *com relação à Garantia, cessão, venda, alienação ou qualquer outra forma de transferência, disposição, ou constituição de hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de primeira oferta ou de primeira recusa, direitos de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha efeito prático similar a qualquer das expressões acima.*

8.2. Vencimento Antecipado Não Automático. *Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.1. acima, a Securitizadora deverá convocar, em até 02 (dois) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo pela Emitente por terceiros, observados os respectivos prazos de cura, AEI, visando a deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais ("Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático", em conjunto com os Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático, a(s) "Hipótese(s) de Vencimento Antecipado(s)":*

(a) *o descumprimento pela Emitente de qualquer obrigação pecuniária, principais ou acessórias, prevista neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da*

*Operação de que seja parte, que não seja sanado em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto neste Termo de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, conforme o caso, sem prejuízo da aplicação dos Encargos Moratórios devidos durante o prazo de cura, caso aplicável;*

*(b) caso a Emitente não cumpra com a Destinação dos Recursos prevista neste Termo de Emissão;*

*(c) caso a Emitente esteja em mora com as Obrigações Garantidas e distribua dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista nos documentos societários da Emitente, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;*

*(d) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emitente no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação é falsa ou revelem-se enganosas;*

*(e) não cumprimento pela Emitente, conforme o caso, de qualquer obrigação não pecuniária, prevista neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, desde que não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do respectivo descumprimento, exceto quando houver prazo diverso definido nos respectivos Documentos da Operação;*

*(f) existência de qualquer decisão judicial de exigibilidade imediata, cujos efeitos não tenham sido suspensos em até 30 (trinta) dias da respectiva decisão, que tenha determinado a invalidade, nulidade ou inexecutibilidade total e/ou parcial de qualquer dos Documentos da Operação, ou de qualquer uma de suas disposições, que impacte nas obrigações pactuadas em qualquer dos Documentos da Operação;*

*(g) resolução do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas ou caso o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas seja anulado, ou, ainda, se por qualquer forma, venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou materialmente limitados antes do pagamento integral das obrigações garantidas, seja por nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão, exceto nos termos neles previstos ou caso o bem objeto da garantia seja substituído ou complementado, mediante aprovação da Securitizadora, em observância à prévia deliberação da assembleia geral dos Titulares dos CRI;*

*(h) protesto legítimo de títulos contra a Emitente, cujo valor individual ou agregado devido e não pago ultrapasse a importância correspondente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), salvo se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do protesto, tal protesto (i) tenha sido cancelado, (ii) sustado, ou (iii) teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial;*

*(i) não cumprimento, pela Emitente, de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável a respectiva decisão e/ou sentença desfavorável irrecorrível), administrativa ou arbitral final, que,*

*individualmente ou em conjunto, resulte ou possa resultar em obrigação de pagamento pela Emitente de valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);*

*(j) se a Alienação Fiduciária de Cotas: (i) for objeto de questionamento judicial e/ou extrajudicial por terceiros; (ii) se não for mantidas de forma válida, plena, eficaz e exequível; ou (iii) de qualquer forma, deixar de existir ou for rescindida;*

*(k) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emitente, conforme for, no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação é inconsistente ou incompleta, exceto se for sanada em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da ocorrência do evento que ocasionou a inconsistência ou incompletude da declaração;*

*(l) inobservância pela Emitente e/ou qualquer de suas respectivas controladas, controladoras diretas, sociedades sob controle comum e/ou coligadas, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção, conforme constatado em sentença de primeira instância;*

*(m) decisão judicial, em qualquer instância, referente à inobservância das leis, dos regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, à medicina do trabalho e ao meio ambiente, bem como não incentivar a prostituição, tampouco utilizar ou incentivar mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringir direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação Socioambiental") pela Emitente e/ou por qualquer de suas respectivas controladas, controladoras diretas, sociedades sob controle comum e/ou coligadas, em especial, mas não se limitando à legislação trabalhista, à saúde e segurança ocupacional e ao crime contra o meio ambiente, bem como se incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga a de escravo;*

*(n) inclusão da Emitente e/ou qualquer de suas respectivas controladas, controladoras diretas, sociedades sob controle comum e/ou coligadas, em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de empresas que descumpram regras de caráter socioambiental;*

*(o) alteração ou modificação do objeto social da Emitente de modo a alterar significativamente o seu ramo de atividade;*

*(p) caso seja proferida decisão irrecurável condenando a Emitente ou qualquer de suas respectivas controladas, controladoras diretas, sociedades sob controle comum e/ou coligadas pelos crimes (a) contra a economia popular, a fé pública e o patrimônio público; (b) contra o patrimônio privado, o sistema financeiro, o mercado de capitais e os previstos na lei que regula a falência; (c) contra a saúde pública; (d) eleitorais; (e) de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores; (f) de tráfico de*

entorpecentes e drogas afins, racismo, tortura, terrorismo e hediondos; e/ou (g) praticados por organização criminosa, quadrilha ou bando;

(q) transferência do controle direto ou indireto da Emitente, para terceiros, exceto no caso de alteração do controle em virtude de sucessão, planejamento sucessório e/ou reorganização societária, ocorridos dentro do mesmo Grupo Econômico;

(r) se a Emitente incorrer em qualquer uma das causas previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil, observados os prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos; e/ou

(s) se, em até 6 (seis) meses contados da Data de Emissão, não houver sido comprovada à Securitizadora a perfeita constituição da Alienação Fiduciária de Cotas, o que abrange, inclusive, a formalização do gravame junto ao prestador de serviço de escrituração e custódia das cotas do FIM CPI e/ou o gravame decorrente do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas no Sistema de Ônus e Gravames ("SOG"), operacionalizado pela B3, conforme aplicável, observada, inclusive, a necessidade de realização prévia da Auditoria Alienação Fiduciária de Cotas.

8.3. A Emitente obriga-se a comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis da data em que tenha ciência, sobre a ocorrência e a data de ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado que tenha ciência.

8.4. Na ocorrência de quaisquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do respectivo evento, uma AEI (conforme previsto no Termo de Securitização) para que seja deliberada a orientação da manifestação da Securitizadora em relação a tal hipótese.

8.5. Na hipótese de não instalação da AEI por falta de quórum em primeira e segunda convocações, ou ausência de quórum de deliberação, a Securitizadora deverá declarar o não Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.

8.6. As Notas Comerciais serão declaradas antecipadamente vencidas **(i)** nas Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático, na data da ciência do evento pela Securitizadora; ou **(ii)** para as Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático, na data da respectiva AEI que deliberou pela declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou na data em que a AEI deveria ter ocorrido, nos termos da Cláusula 8.5. acima, devendo em ambos os casos enviar imediatamente à Emitente comunicação escrita informando tal acontecimento, por qualquer forma de comunicação estabelecida neste Termo de Emissão ("Notificação de Vencimento Antecipado").

8.7. Caso seja declarado o vencimento antecipado, a Emitente obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido (i) da Remuneração, calculada pro

*rata temporis desde a data da primeira integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento; (ii) de eventuais despesas devidas pelo patrimônio separado dos CRI, e encargos moratórios devidos, conforme aplicável; e (iii) quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data do envio da Notificação de Vencimento Antecipado, sob pena de, não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios ("Valor de Vencimento Antecipado").*

## **CLÁUSULA IX**

### **DESPESAS**

9.1. *Despesas. Todas as despesas relativas à Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando às identificadas no Anexo V deste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, serão arcadas diretamente pela Emitente, ainda que com recursos do Fundo de Despesas, da seguinte forma:*

*(i) 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\$ 45.000,00, 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\$ 3.000,00 mensais por Patrimônio Separado, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais nos dias 16 (dezesesseis) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo; e*

*(iv) remuneração da Instituição Custodiante: a remuneração da Instituição Custodiante é composta da seguinte forma: (i) Registro da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, parcela única de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco 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) parcela única de*



*implantação no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (b) parcelas anuais, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. As parcelas devidas à Instituição Custodiante, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Os valores devidos à Instituição Custodiante, poderão ser faturados por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora da CCI ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devida pela Emitente a título de "abort fee" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;*

*(v) remuneração do Escriturador do CRI: remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração e de liquidação financeira dos CRI, devida ao Escriturador dos CRI e ao Agente de Liquidação dos CRI, parcela anual de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), a ser corrigido anualmente, pro rata temporis a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a integral liquidação dos CRI;*

*(vi) remuneração do Escriturador NC: remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais, devida ao Escriturador das Notas Comerciais, no valor anual de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) por termo de emissão de notas comerciais e por série, a ser corrigido anualmente, pro rata temporis a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data*

*de Primeira Integralização das Notas Comerciais e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a integral liquidação das Notas Comerciais, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;*

*(vii) remuneração do Agente Fiduciário: parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar 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;*

*(viii) 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;*

*(ix) 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;*

*(x) 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;*

*(xi) 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;*

*(xii) 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;*

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

*(xiv) 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;*

*(xv) 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;*

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

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

*(xviii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;*

*(xix) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;*

*(xx) 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;*

*(xxi) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado;*

*(xxii) 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;*

*(xxiii) 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;*

*(xxiv) 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;*

*(xxv) 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;*

*(xxvi) 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;*

*(xxvii) 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;*

*(xxviii) 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;*

*(xxix) 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;*

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

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

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

9.2. A Emitente se obriga desde já a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa eventualmente adiantada pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado. O pagamento do reembolso deverá ser realizado pela Emitente, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Emitente, na Conta do Patrimônio Separado.

9.3. O não reembolso das despesas, nos termos acima indicados, ensejará a incidência dos respectivos Encargos Moratórios, e será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária pela Emitente, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

9.4. Sem prejuízo do disposto acima, em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

9.5. Tributos das Despesas. As Despesas da Operação, pagas diretamente pela Emitente ou por esta reembolsadas à Securitizadora, nos termos deste instrumento, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos e tarifas que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas da Operação nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

9.6. Indenização. A Emitente se obriga a indenizar e manter a Securitizadora indene, conforme determinado por sentença judicial transitada em julgado, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza sofridos pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, originados de ou relacionados, inclusive ressarcimento dos honorários do advogado contratado para a defesa da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário a: (i) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Emitente, nos termos deste instrumento ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação; e/ou (ii) ação ou omissão dolosa ou culposa da Emitente no que diz respeito ao cumprimento de suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação ou de qualquer forma relacionadas a este instrumento; e/ou (iii) demandas, ações ou processos instaurados a fim de discutir os Créditos Imobiliários, as Notas Comerciais; e/ou a constituição das Garantias, exceto se tais demandas, ações ou processos relacionem-se a ato ou omissão comprovada da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

9.7. A Emitente se obriga a fornecer os documentos e informações de que dispõe e que sejam necessários para defesa dos interesses da Securitizadora e/ou do Agente

*Fiduciário contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados acima.*

9.8. *O pagamento de qualquer indenização referida acima deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Securitizadora, dentro de 5 (cinco) dias após a publicação de sentença judicial transitada em julgado proferida por autoridade competente.*

9.9. *A Emitente será responsável por qualquer indenização, multa, reembolso ou penalidade de qualquer natureza, nos termos deste Termo de Emissão.*

## **CLÁUSULA X**

### **DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE E DOS GARANTIDORES**

10.1. *Obrigações Adicionais da Emitente. Observadas as demais obrigações previstas neste Termo de Emissão, a Emitente se obriga a (exceto se expressamente indicado de forma contrária):*

(i) *assumir a responsabilidade de manter constantemente atualizado e por escrito, junto à Securitizadora o seu endereço;*

(ii) *responsabilizar-se pela veracidade, consistência, suficiência e exatidão dos dados e informações ora prestados e/ou enviados à Securitizadora;*

(iii) *entregar à Securitizadora, mediante recebimento de comunicação escrita nesse sentido e em data razoavelmente requerida, os documentos solicitados pela Securitizadora para atualização daqueles já entregues, ou que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;*

(iv) *informar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, qualquer descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos deste Termo de Emissão, bem como a ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência do evento;*

(v) *disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:*

(a) *em até 15 (quinze) Dias Úteis a contar de solicitação nesse sentido, quaisquer documentos eventualmente necessários para comprovação de que os recursos das Notas Comerciais estão sendo ou foram aplicados exclusivamente na forma prevista neste Termo de Emissão;*

(b) os comprovantes das despesas incorridas e investimentos efetuados com os recursos captados por meio das Notas Comerciais, nos termos e prazos estabelecidos neste Termo de Emissão;

(c) dentro de, no máximo, 120 (cento e vinte) dias após o término de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, **(1)** cópia das suas demonstrações financeiras contábeis auditadas relativas ao exercício social findo, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes; bem como **(2)** declaração assinada pelos diretores, na forma do seu contrato social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; **(ii)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações do Emitente nos termos deste Termo de Emissão; e **(iii)** que não foram praticados atos em desacordo com o seu contrato social; e

(vi) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(vii) cumprir todas as determinações da CVM, Banco Central do Brasil e ANBIMA, conforme aplicável, com o envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas;

(viii) comparecer às AEI sempre que lhe for solicitado;

(ix) manter contratado durante o prazo de vigência das Notas Comerciais e dos CRI, às suas expensas, os prestadores de serviços necessários;

(x) manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, inclusive aqueles objetos de parcelamento, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tenha obtido efeito suspensivo;

(xi) efetuar o pagamento de todas as despesas razoáveis e comprovadas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses da Securitizadora e/ou dos titulares dos CRI, ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida nos termos deste Termo de Emissão e da Emissão;

(xii) não realizar operações fora do seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, exceção feita à inclusão de novas atividades que não impactem nas atividades atualmente desenvolvidas;

(xiii) manter sempre válidas e em vigor as licenças e autorizações necessárias para a condução dos seus negócios, de seus controladores e/ou de qualquer de suas controladas, coligadas;

*(xiv) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não sejam empregados em (a) qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevida a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiras pessoas relacionadas; (b) pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras; e (c) qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos de decisão judicial transitada em julgado, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção abaixo definidas;*

*(xv) utilizar os recursos recebidos em virtude das Notas Comerciais exclusivamente na forma da Cláusula 3.1 deste Termo de Emissão;*

*(xvi) não transferir as suas obrigações descritas neste Termo de Emissão para terceiros sem o prévio e expreso consentimento por escrito da Securitizadora;*

*(xvii) arcar com todas as despesas, tributos, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de registro de imóveis, registros de títulos e documentos e demais despesas necessárias para a formalização deste Termo de Emissão e para a perfeita formalização dos demais Documentos da Operação;*

*(xviii) cumprir rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, em todos os seus aspectos, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei n. 10.165/2000, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;*

*(xix) proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;*

*(xx) não praticar qualquer ato em desacordo com seu contrato social ou com este Termo de Emissão, em especial atos que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos deste Termo de Emissão;*

*(xxi) manter durante a vigência das Notas Comerciais, todas as declarações prestadas vigentes e eficazes;*

*(xxii) cumprir a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como legislação*



*e regulamentação ambiental necessárias à operação das atividades da Emitente, procedendo a todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas discutidas pela Emitente de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa;*

*(xxiii) cumprir a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo;*

*(xxiv) cumprir as Leis Anticorrupção, para tanto (a) mantendo políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dando conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; (c) se abstendo de praticar 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; e (d) comunicando imediatamente a Securitizadora, caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas; comprometem-se, ainda, a envidar os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto;*

*(xxv) manter-se adimplente com relação a este Termo de Emissão e demais instrumentos dos quais seja parte no âmbito desta Emissão; e*

*(xxvi) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas em vigor, determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, incluindo condicionantes socioambientais constantes das respectivas licenças ambientais, ressalvados os questionamentos de boa-fé.*

*10.2. Responsabilidade Tributária: Com base na interpretação da legislação fiscal vigente à época da assinatura deste Termo de Emissão, sobre a Emissão não incidem quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais, sendo entendido que não são necessários quaisquer recolhimentos sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Securitizadora em razão da emissão das Notas Comerciais. Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre os pagamentos feitos pela Emitente no âmbito deste Termo de Emissão ("Tributos"), inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, bem como em decorrência de nova interpretação da norma, com fulcro em norma legal ou regulamentar, são de responsabilidade exclusiva da Emitente e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescidos de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção*

*de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos neste Termo de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Securitizadora no âmbito deste Termo de Emissão, a Emitente será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emitente deverá acrescer aos pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.*

**CLÁUSULA XI**  
**DAS DECLARAÇÕES DA EMITENTE**

11.1. *A Emitente declara, conforme o caso, neste ato, que:*

- (a) a Emitente é sociedade empresária devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis brasileiras;*
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias necessárias à emissão das Notas Comerciais e ao cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;*
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;*
- (d) o Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação constituem obrigações lícitas, válidas e vinculativas, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;*
- (e) encontra-se adimplente no cumprimento de todas as suas obrigações previstas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;*
- (f) a celebração deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento de suas respectivas obrigações aqui e ali previstos, assim como a Emissão não infringem ou contrariam, (i) qualquer contrato ou documento no qual seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (i.i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (i.ii) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem*

*de sua titularidade; ou (i.iii) na rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que esteja ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que a afete ou quaisquer de seus bens e propriedades;*

- (g) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;*
- (h) cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, em todos os seus aspectos materialmente relevantes;*
- (i) não possui, nem suas controladas possuem, (i) quaisquer passivos relevantes que já tenham sido demandados ou exigidos, (ii) nem passivos ou contingências decorrentes de operações praticadas que não estejam refletidos nas respectivas demonstrações financeiras ou em suas respectivas notas explicativas;*
- (j) não há (i) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (ii) qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar sua capacidade de cumprir suas obrigações previstas neste Termo de Emissão;*
- (k) as informações financeiras consolidadas da Emitente, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Emitente naquela data e para aquele período, bem como daquela data até a presente data não ocorreram situações que possam prejudicar de forma adversa e relevante a situação econômico-financeira da Emitente;*
- (l) está em dia com o pagamento de todas as suas respectivas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo cumprimento esteja com seus efeitos suspensos;*
- (m) os recursos obtidos pela Emitente com a Emissão destinam-se exclusivamente ao uso próprio da Emitente, nos termos deste Termo de Emissão;*
- (n) nem a Emitente, , suas controladas e controladores e nenhuma das pessoas*

*naturais agindo na qualidade de seus representantes, incluindo mas não se limitando a, gerentes, conselheiros, diretores e empregados (i) usa os seus recursos e/ou de suas controladas e controladores para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) realiza qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou pratica quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (iii) viola as Leis Anticorrupção; ou (iv) realiza qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal;*

- (o) está apto a cumprir as obrigações previstas neste Termo de Emissão e agirá em relação a este Termo de Emissão de boa-fé e com lealdade;*
- (p) não depende economicamente da Securitizadora, de forma que todas as Partes são independentes para celebrar o presente Termo de Emissão;*
- (q) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este Termo de Emissão e aos demais Documentos da Operação;*
- (r) as declarações prestadas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação são e permanecem nesta data integralmente verdadeiras, corretas e completas;*
- (s) não há qualquer ligação entre as Partes e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;*
- (t) a Emitente cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, à obrigação de destinar os recursos obtidos por meio das Notas Comerciais na forma prevista neste Termo de Emissão;*
- (u) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emitente, de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, ou para a realização da Emissão, exceto por aqueles já aqui previstos;*
- (v) está e continuará cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação ambiental e de preservação de patrimônio histórico,*

*adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, salvo nos casos em que de boa-fé, esteja discutindo a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial e cuja exigibilidade esteja suspensa;*

- (w) os documentos e informações fornecidos à Securitizadora e/ou aos titulares dos CRI são verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre os CRI;*
- (x) na presente data, não foi condenada por: (i) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo e/ou trabalho infantil, (ii) crime contra o meio ambiente, ou (iii) práticas listadas no artigo 5º da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;*
- (y) cumpre todas as leis e regulamentos trabalhistas e previdenciários aplicáveis (inclusive dissídios coletivos), em todos os seus aspectos relevantes, relativos a todos os seus empregados, inclusive, sem limitação, aqueles relativos a salários, jornada de trabalho, práticas trabalhistas equitativas, saúde, segurança;*
- (z) nesta data, não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira, reputacional ou jurídica e em prejuízo do Agente Fiduciário, da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI;*
- (aa) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Termo de Emissão e/ou os demais Documentos da Operação, tampouco tem urgência em celebrá-los;*
- (bb) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de cálculo dos prêmios, Juros Remuneratórios, da Amortização Antecipada Facultativa e do valor do Resgate Antecipado Facultativo Total, que foram acordadas por livre vontade pela Emitente, em observância ao princípio da boa-fé;*
- (cc) recebeu, possui ciência, conhece, não tem dúvidas e está de acordo com todas as regras estabelecidas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;*
- (dd) as discussões sobre o objeto deste Termo de Emissão e/ou os demais Documentos da Operação foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;*

- (ee) a presente Emissão corresponde à primeira emissão de notas comerciais de acordo com o controle da Emitente;
- (ff) foi informada e avisada de todos os termos, condições e circunstâncias envolvidos na negociação objeto deste Termo de Emissão e/ou os demais Documentos da Operação que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação; e
- (gg) não ocorreu, nem está em curso, na presente data, no seu melhor conhecimento, qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado ou qualquer evento ou ato que, com o transcorrer do tempo, possa configurar uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

**CLÁUSULA XII**  
**DELIBERAÇÕES DA SECURITIZADORA**

12.1. Em relação a qualquer assunto deste Termo de Emissão, exceto aqueles expressamente já autorizados, a Securitizadora irá deliberar conforme orientação da AEI, a ser convocada e realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização, sendo dispensada a realização de AEI para tanto.

**CLÁUSULA XIII**  
**DAS COMUNICAÇÕES**

13.1. Todos os avisos, notificações, citações, intimações e outras comunicações referentes ao Contrato, deverão ser feitos por escrito, contendo a assinatura de quem os enviar ou sendo assinados em nome desta, e ser encaminhados por meio carta ou e-mail, sempre com cópia por e-mail, nos endereços seguintes endereços:

Para a Emitente:

**GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** Av.

Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 7º andar

CEP: 1452-000, São Paulo – SP

At.: Depto. Jurídico

Telefone: (11) 3777-2088

E-mail: [Guilherme.Lee@galapagoscapital.com](mailto:Guilherme.Lee@galapagoscapital.com), com cópia para:

[Andrea.disarno@galapagoscapital.com](mailto:Andrea.disarno@galapagoscapital.com);

[joao.modesto@galapagoscapital.com](mailto:joao.modesto@galapagoscapital.com); e

[roberto.takatsu@galapagoscapital.com](mailto:roberto.takatsu@galapagoscapital.com)

Para a Securitizadora:

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição

CEP 04.538-001, São Paulo – SP

At.: Nathalia Machado e Amanda Martins  
Telefone: (11) 3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

13.2. A mudança de qualquer dos endereços acima ou das pessoas responsáveis pelo recebimento das comunicações deverá ser comunicada à outra Parte pela parte que tiver seu endereço alterado ou a pessoa responsável pelo recebimento das comunicações, em até 05 (cinco) dias contados da sua ocorrência.

#### **CLÁUSULA XIV DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

14.1. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes deste Termo de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Emitente em qualquer razão ou à Securitizadora em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emitente, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

14.2. O presente Termo de Emissão é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, salvo na hipótese de não atendimento das Condições Precedentes Primeira Integralização.

14.3. Independência das Disposições do Termo de Emissão. Caso qualquer das disposições deste Termo de Emissão venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

14.4. Título Executivo Extrajudicial. O presente Termo de Emissão e as Notas Comerciais constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e II do Código de Processo Civil, e as obrigações nela contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

14.5. Modificações. Por força da vinculação do presente Termo de Emissão aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, após a realização de uma AEI, nos termos do Termo de Securitização.

14.6. Tolerância. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

14.7. Lei Aplicável. Este Termo de Emissão é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

14.8. Negócio Complexo. As Partes declaram que este Termo de Emissão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Emissão, dos demais Documentos da Operação, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

14.9. Proteção de Dados. A Emitente declara e garante, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que, em consonância com as disposições da Lei n.º 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme o caso, (i) consente 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; (ii) obteve todas as autorizações e consentimentos necessários para o tratamento de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas, no contexto da presente operação, em especial o compartilhamento de dados de contato e documentos de seus representantes legais e pessoas indicadas na Cláusula 13.1 acima, referente às comunicações a serem realizadas no âmbito deste instrumento; e (iii) mantém políticas e controles internos referentes à proteção de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas.

14.10. Assinatura Digital. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

**CLÁUSULA XV**  
**FORO**



*15.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste Termo de Emissão, renunciando a Emitente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.*

*E, por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente Termo de Emissão, em formato digital, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.*

*São Paulo, 22 de junho de 2023.*

\*\*\*\*\*

**ANEXO I**  
**CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS NOTAS COMERCIAIS**

<i>Número do Evento</i>	<i>Data Base</i>	<i>Data de Pagamento</i>	<i>Pagamento de Juros</i>	<i>Incorpora Juros?</i>	<i>Tai (%)</i>
1	15/07/2023	17/07/2023	Sim	Não	0,5711%
2	15/08/2023	15/08/2023	Sim	Não	0,1775%
3	15/09/2023	15/09/2023	Sim	Não	0,1336%
4	15/10/2023	16/10/2023	Sim	Não	0,2816%
5	15/11/2023	16/11/2023	Sim	Não	0,2432%
6	15/12/2023	15/12/2023	Sim	Não	0,2820%
7	15/01/2024	15/01/2024	Sim	Não	0,4452%
8	15/02/2024	15/02/2024	Sim	Não	0,3470%
9	15/03/2024	15/03/2024	Sim	Não	0,3846%
10	15/04/2024	15/04/2024	Sim	Não	0,4809%
11	15/05/2024	15/05/2024	Sim	Não	0,4682%
12	15/06/2024	17/06/2024	Sim	Não	0,4272%
13	15/07/2024	15/07/2024	Sim	Não	0,5846%
14	15/08/2024	15/08/2024	Sim	Não	0,3570%
15	15/09/2024	16/09/2024	Sim	Não	0,5064%
16	15/10/2024	15/10/2024	Sim	Não	0,6591%
17	15/11/2024	18/11/2024	Sim	Não	0,5092%
18	15/12/2024	16/12/2024	Sim	Não	0,5692%
19	15/01/2025	15/01/2025	Sim	Não	0,7547%
20	15/02/2025	17/02/2025	Sim	Não	0,4987%
21	15/03/2025	17/03/2025	Sim	Não	0,7916%
22	15/04/2025	15/04/2025	Sim	Não	0,6103%
23	15/05/2025	15/05/2025	Sim	Não	0,7768%
24	15/06/2025	16/06/2025	Sim	Não	0,6121%
25	15/07/2025	15/07/2025	Sim	Não	0,7269%
26	15/08/2025	15/08/2025	Sim	Não	0,5583%
27	15/09/2025	15/09/2025	Sim	Não	0,6876%
28	15/10/2025	15/10/2025	Sim	Não	0,6288%

29	15/11/2025	17/11/2025	Sim	Não	0,5889%
30	15/12/2025	15/12/2025	Sim	Não	0,7725%
31	15/01/2026	15/01/2026	Sim	Não	0,7352%
32	15/02/2026	18/02/2026	Sim	Não	0,6249%
33	15/03/2026	16/03/2026	Sim	Não	0,8349%
34	15/04/2026	15/04/2026	Sim	Não	0,7072%
35	15/05/2026	15/05/2026	Sim	Não	0,7765%
36	15/06/2026	15/06/2026	Sim	Não	0,7913%
37	15/07/2026	15/07/2026	Sim	Não	0,6946%
38	15/08/2026	17/08/2026	Sim	Não	0,5945%
39	15/09/2026	15/09/2026	Sim	Não	0,8005%
40	15/10/2026	15/10/2026	Sim	Não	0,7586%
41	15/11/2026	16/11/2026	Sim	Não	0,8031%
42	15/12/2026	15/12/2026	Sim	Não	0,7873%
43	15/01/2027	15/01/2027	Sim	Não	0,8341%
44	15/02/2027	15/02/2027	Sim	Não	0,9631%
45	15/03/2027	15/03/2027	Sim	Não	0,8249%
46	15/04/2027	15/04/2027	Sim	Não	0,7248%
47	15/05/2027	17/05/2027	Sim	Não	0,8981%
48	15/06/2027	15/06/2027	Sim	Não	0,8645%
49	15/07/2027	15/07/2027	Sim	Não	0,8393%
50	15/08/2027	16/08/2027	Sim	Não	0,8934%
51	15/09/2027	15/09/2027	Sim	Não	0,8920%
52	15/10/2027	15/10/2027	Sim	Não	0,9476%
53	15/11/2027	16/11/2027	Sim	Não	1,0634%
54	15/12/2027	15/12/2027	Sim	Não	0,9488%
55	15/01/2028	17/01/2028	Sim	Não	0,8533%
56	15/02/2028	15/02/2028	Sim	Não	1,0677%
57	15/03/2028	15/03/2028	Sim	Não	1,1193%
58	15/04/2028	17/04/2028	Sim	Não	0,9277%
59	15/05/2028	15/05/2028	Sim	Não	1,3061%
60	15/06/2028	16/06/2028	Sim	Não	0,9616%

61	15/07/2028	17/07/2028	Sim	Não	1,0954%
62	15/08/2028	15/08/2028	Sim	Não	1,2124%
63	15/09/2028	15/09/2028	Sim	Não	1,0895%
64	15/10/2028	16/10/2028	Sim	Não	1,3243%
65	15/11/2028	16/11/2028	Sim	Não	1,3002%
66	15/12/2028	15/12/2028	Sim	Não	1,1334%
67	15/01/2029	15/01/2029	Sim	Não	1,3724%
68	15/02/2029	15/02/2029	Sim	Não	1,3930%
69	15/03/2029	15/03/2029	Sim	Não	1,4349%
70	15/04/2029	16/04/2029	Sim	Não	1,4670%
71	15/05/2029	15/05/2029	Sim	Não	1,5641%
72	15/06/2029	15/06/2029	Sim	Não	1,3292%
73	15/07/2029	16/07/2029	Sim	Não	1,5293%
74	15/08/2029	15/08/2029	Sim	Não	1,5135%
75	15/09/2029	17/09/2029	Sim	Não	1,5553%
76	15/10/2029	15/10/2029	Sim	Não	1,8293%
77	15/11/2029	16/11/2029	Sim	Não	1,7109%
78	15/12/2029	17/12/2029	Sim	Não	1,7024%
79	15/01/2030	15/01/2030	Sim	Não	1,9268%
80	15/02/2030	15/02/2030	Sim	Não	1,8152%
81	15/03/2030	15/03/2030	Sim	Não	2,0397%
82	15/04/2030	15/04/2030	Sim	Não	1,9918%
83	15/05/2030	15/05/2030	Sim	Não	2,1769%
84	15/06/2030	17/06/2030	Sim	Não	2,0140%
85	15/07/2030	15/07/2030	Sim	Não	2,2499%
86	15/08/2030	15/08/2030	Sim	Não	2,2247%
87	15/09/2030	16/09/2030	Sim	Não	2,2978%
88	15/10/2030	15/10/2030	Sim	Não	2,5060%
89	15/11/2030	18/11/2030	Sim	Não	2,4855%
90	15/12/2030	16/12/2030	Sim	Não	2,6207%
91	15/01/2031	15/01/2031	Sim	Não	2,7917%
92	15/02/2031	17/02/2031	Sim	Não	2,8006%

93	15/03/2031	17/03/2031	Sim	Não	3,1398%
94	15/04/2031	15/04/2031	Sim	Não	3,2308%
95	15/05/2031	15/05/2031	Sim	Não	3,3772%
96	15/06/2031	16/06/2031	Sim	Não	3,4052%
97	15/07/2031	15/07/2031	Sim	Não	3,6421%
98	15/08/2031	15/08/2031	Sim	Não	3,7093%
99	15/09/2031	15/09/2031	Sim	Não	4,0198%
100	15/10/2031	15/10/2031	Sim	Não	4,1808%
101	15/11/2031	17/11/2031	Sim	Não	4,3605%
102	15/12/2031	15/12/2031	Sim	Não	4,7174%
103	15/01/2032	15/01/2032	Sim	Não	4,9524%
104	15/02/2032	16/02/2032	Sim	Não	5,4129%
105	15/03/2032	15/03/2032	Sim	Não	5,7097%
106	15/04/2032	15/04/2032	Sim	Não	6,0923%
107	15/05/2032	17/05/2032	Sim	Não	6,5477%
108	15/06/2032	15/06/2032	Sim	Não	7,1541%
109	15/07/2032	15/07/2032	Sim	Não	7,7650%
110	15/08/2032	16/08/2032	Sim	Não	8,5261%
111	15/09/2032	15/09/2032	Sim	Não	9,3303%
112	15/10/2032	15/10/2032	Sim	Não	10,5992%
113	15/11/2032	16/11/2032	Sim	Não	12,0587%
114	15/12/2032	15/12/2032	Sim	Não	13,6408%
115	15/01/2033	17/01/2033	Sim	Não	15,9818%
116	15/02/2033	15/02/2033	Sim	Não	19,4960%
117	15/03/2033	15/03/2033	Sim	Não	24,6886%
118	15/04/2033	18/04/2033	Sim	Não	32,8323%
119	15/05/2033	16/05/2033	Sim	Não	49,7693%
120	15/06/2033	15/06/2033	Sim	Não	100,0000%

**ANEXO II**

**TABELA 1 - IMÓVEIS DESTINAÇÃO FUTURA**

<b>Imóvel Lastro (RGI/Endereço)</b>	<b>POSSUI HABITE- SE?</b>	<b>Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)</b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro</b>	<b>Montante de recursos destinados ao Imóvel decorrentes de outras fontes de recursos</b>	<b>Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?</b>
Avenida Rebouças nº 3507, Jardim Paulistano, objeto da matrícula nº 107.406, do 13º Oficial de Registro de Imóveis da  Comarca de São Paulo/SP (" <u>Imóvel Lastro</u> ")	não	96.587.987,56	96,6%	3.412.012,44	Não

**ANEXO II**

**TABELA 2 - CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS AOS IMÓVEIS DESTINAÇÃO FUTURA**

<b>Imóvel Lastro (RGI/En dereço)</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>2º semestre fiscal</b>	<b>1º semestre fiscal</b>	<b>2º semestre fiscal</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>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2028</b>
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
	1.640.000 ,00	2.460.000 ,00	3.732.000 ,00	4.368.000 ,00	5.003.648 ,00	5.321.472 ,00	5.463.377 ,92	5.534.330 ,88	5.681.913 ,04	5.755.704 ,12	5.909.189 ,56
<b>Imóveis</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>2º semestre fiscal</b>	<b>1º semestre fiscal</b>	<b>2º semestre fiscal</b>	<b>Total</b>
	<b>2029</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2033</b>	
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
	5.985.932 ,28	6.145.557 ,14	6.225.369 ,57	6.391.379 ,43	6.474.384 ,35	6.647.034 ,60	6.733.359 ,73	1.115.334 ,95	0	0	96.587.98 7,56

*Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emitente poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emitente 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 uma Hipótese 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 III**  
**Relatório Semestral Acerca da Aplicação dos Recursos da Emissão**

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

*Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi*

*CEP 04.534-004, São Paulo - SP*

*At: Flaviano Mendes*

*Telefone: (11) 2127-2758*

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

*Cc*

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Rua Prof. Atílio Innocenti, nº 474, Cj. 1009 e 1010, Vila Nova Conceição*

*CEP 04.538-001, São Paulo - SP*

*A/C: Nathalia Machado e Amanda Martins*

*Telefone: (11) 3045-8808*

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

*Período de [•] a [•]:*

*[1ª/2ª/3ª/4ª] Comprovação*

*Período de [•] a [•]:*

**GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 7º andar, conj. 71, parte, bairro Jardim Paulistano, CEP

01.452-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 32.706.879/0001-88, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.235.445.176 ("Emitente"), vem, por meio do presente, declarar que os recursos recebidos em virtude das Notas Comerciais foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na Cláusula 3.1 do Termo de Emissão, conforme descrito no Anexo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes que acompanham o presente relatório.

Em resumo:

<b>Denominação do Imóvel</b>	<b>Proprietário</b>	<b>Matrícula / Cartório</b>	<b>Endereço</b>	<b>Statu s da Obra (%)</b>	<b>Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)</b>	<b>Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros</b>	<b>Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros</b>	<b>Percentual do recurso utilizado no semestre</b>	<b>Valor gasto no semestre</b>
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
<b>Total destinado no semestre</b>									R\$ [•]
<b>Valor total desembolsado à Devedora</b>									R\$ [•]
<b>Saldo a destinar</b>									R\$ [•]
<b>Valor Total da Oferta</b>									R\$ [•]

*Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do anexo.*

*A Emitente declara que os Documentos Comprobatórios, e demais documentos acima elencados, não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emitente utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.*

*São Paulo, [•] de [•] de 20[•].*

---

**GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

**ANEXO IV**  
**MODELO DE DECLARAÇÃO**

**GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 7º andar, conj. 71, parte, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 32.706.879/0001-88, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.235.445.176 ("Emitente") vem, por meio do presente, **declarar à CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Securitizadora"), o que segue:

(a) Não se encontra em curso quaisquer Hipóteses de Vencimento Antecipado previstas nas Cláusulas no "Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, sem Garantia Real, Emitidas em Série única, para Colocação Privada, da Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda." ("Termo de Emissão");

(b) não ocorreram mudanças legais, contratuais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, não conversíveis, em série única, da Emitente, para colocação privada ("Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente) ou a Emitente;

(c) a Emitente cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas, e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

(d) a inexistência de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção (conforme definido no Termo de Emissão), conforme aplicáveis, pela Emitente ou suas Afiliadas (conforme definido no Termo de Emissão), bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP; e

(e) se encontram em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias decorrentes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação (conforme definido ne Termo de Emissão).

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

*São Paulo, [=] de 2023.*

.....

**ANEXO V**  
**DESPESAS DA EMISSÃO**

<b>PRESTADOR</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>PERIODICIDADE</b>	<b>VALOR BRUTO</b>
ANBIMA	Registro de Oferta Pública - Convênio CVM	FLAT	R\$ 24.652,00
ANBIMA	Registro da Base de Dados	FLAT	R\$ 4.397,00
B3   CETIP*	Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE	FLAT	R\$ 23.000,00
CVM	Taxa de Fiscalização	FLAT	R\$ 30.000,00
Canal	Emissão	FLAT	R\$ 53.782,72
Canal	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 3.498,54
Freitas Leite	Assessor Legal	FLAT	R\$ 65.000,00
Vórtx	Escriturador da NC	ANUAL	R\$ 7.171,03
Vórtx	Registro Lastro (NC e CCI)	FLAT	R\$ 5.975,86
Commcor	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 19.351,17
UHY	Auditoria	ANUAL	R\$ 4.664,72
Vórtx	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 8.854,45
Vórtx	Agente Liquidante + Escriturador dos CRI	ANUAL	R\$ 13.281,68
Guararapes	Contador	MENSAL	R\$ 300,00
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 61,00
B3   CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 277,20
B3   CETIP*	Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI	MENSAL	R\$ 2.300,00
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>R\$ 266.567,37</b>

**ANEXO VI**

**ALUGUÉIS OBJETO DE REEMBOLSO**

<b>EMPREDIMENTO (mat/RGI/Endereço)</b>	<b>DESCRIÇÃO DA DESPESA</b>	<b>DOCUMENTO</b>	<b>DATA DE PAGAMENTO</b>	<b>Valor Líquido NF</b>	<b>VALOR DO REEMBOLSO</b>
<p><i>Conjuntos 71 e 72, com 540 m<sup>2</sup> de área total, localizados no 7º andar do Edifício San Paulo, situado na cidade de São Paulo, SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, Jaridim Paulistano, registrados nas matrículas nº 56.765 e 76.766 respectivamente, ambas do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo</i></p>	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>julho-21</i>	<i>91.716</i>	<i>91.716</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>agosto-21</i>	<i>79.608</i>	<i>79.608</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>setembro-21</i>	<i>79.608</i>	<i>79.608</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>outubro-21</i>	<i>79.608</i>	<i>79.608</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>novembro-21</i>	<i>111.324</i>	<i>111.324</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>dezembro-21</i>	<i>111.324</i>	<i>111.324</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>janeiro-22</i>	<i>105.924</i>	<i>105.924</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>fevereiro-22</i>	<i>100.524</i>	<i>100.524</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>março-22</i>	<i>105.924</i>	<i>105.924</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>abril-22</i>	<i>105.924</i>	<i>105.924</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>maio-22</i>	<i>105.924</i>	<i>105.924</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>junho-22</i>	<i>105.924</i>	<i>105.924</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>julho-22</i>	<i>106.048</i>	<i>106.048</i>
<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>agosto-22</i>	<i>111.324</i>	<i>111.324</i>	

	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>setembro-22</i>	<i>111.324</i>	<i>111.324</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>outubro-22</i>	<i>111.324</i>	<i>111.324</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>novembro-22</i>	<i>120.510</i>	<i>120.510</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>dezembro-22</i>	<i>120.510</i>	<i>120.510</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>janeiro-23</i>	<i>120.510</i>	<i>120.510</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>fevereiro-23</i>	<i>120.510</i>	<i>120.510</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>março-23</i>	<i>120.510</i>	<i>120.510</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>abril-23</i>	<i>120.510</i>	<i>120.510</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>maio-23</i>	<i>120.510</i>	<i>120.510</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>junho-23</i>	<i>120.510</i>	<i>120.510</i>
<i>Conjunto 62, com 199,32 m² de área privativa, localizados no 6º andar do Edifício San Paulo, situado na cidade de São Paulo, SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, Jaridim Paulistano, registrado na matrícula nº 76.764, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo</i>	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>outubro-21</i>	<i>36.000</i>	<i>36.000</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>novembro-21</i>	<i>36.000</i>	<i>36.000</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>dezembro-21</i>	<i>36.000</i>	<i>36.000</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>janeiro-22</i>	<i>36.000</i>	<i>36.000</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>fevereiro-22</i>	<i>36.000</i>	<i>36.000</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>março-22</i>	<i>36.000</i>	<i>36.000</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>abril-22</i>	<i>36.000</i>	<i>36.000</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>maio-22</i>	<i>36.000</i>	<i>36.000</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>junho-22</i>	<i>41.276</i>	<i>41.276</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>julho-22</i>	<i>41.276</i>	<i>41.276</i>



	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>agosto-22</i>	<i>41.276</i>	<i>41.276</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>setembro-22</i>	<i>41.276</i>	<i>41.276</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>outubro-22</i>	<i>41.276</i>	<i>41.276</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>novembro-22</i>	<i>41.276</i>	<i>41.276</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>dezembro-22</i>	<i>41.276</i>	<i>41.276</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>janeiro-23</i>	<i>41.276</i>	<i>41.276</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>fevereiro-23</i>	<i>41.276</i>	<i>41.276</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>março-23</i>	<i>41.276</i>	<i>41.276</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>abril-23</i>	<i>41.276</i>	<i>41.276</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>maio-23</i>	<i>41.276</i>	<i>41.276</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>junho-23</i>	<i>41.276</i>	<i>41.276</i>
<b>TOTAL</b>					<b>3.412.012,44</b>

## **ANEXO VII**

### **Modelo do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas**

#### **INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

*Pelo presente instrumento particular, na melhor forma de direito as partes:*

*De um lado, na qualidade de [fiduciante/fiduciantes]:*

*[=], com sede em [=], inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF"), neste ato representado na forma do seu [=] ("Fiduciante");*

*de outro lado, na qualidade de fiduciária:*

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Fiduciária");

*e, na qualidade de interveniente anuente,*

**GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 7º andar, conj. 71, parte, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.706.879/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Devedora").

*([o Fiduciante/os Fiduciantes], a Fiduciária e o Interveniente Anuente, quando em conjunto, doravante denominados "Partes" e, isoladamente, "Parte");*

#### **CONSIDERANDO QUE:**

a) *Em 22 de junho de 2023, foi celebrado o "Instrumento Particular da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, sem Garantia Real, Emitidas em 1ª Série, para Colocação Privada, da Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda." ("Termo de Emissão 1ª Emissão"), por meio da qual a Devedora emitiu 100.000 (cem mil) notas comerciais, não conversíveis em participação societária, sem garantia real, emitidas em série única, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da Devedora,*

com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva Data de Emissão, totalizando o valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Notas Comerciais 1ª Emissão");

b) a totalidade das Notas Comerciais 1ª Emissão foi subscrita pela Securitizadora, que, em ato contínuo, emitiu 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral ("CCI 1ª Emissão"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários a que tem direito na qualidade de subscritora das Notas Comerciais 1ª Emissão ("Créditos Imobiliários 1ª Emissão"), formalizada por meio do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI 1ª Emissão");

c) a Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 18 da Lei nº 14.430 ("Lei nº 14.430"), e complementarmente na Lei nº 9.514 ("Lei nº 9.514/97"), e devidamente registrada perante a CVM conforme a Resolução CVM 60, tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

d) a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários 1ª Emissão, representados pela CCI 1ª Emissão, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série de sua 48ª Emissão ("CRI 1ª Série" e "Emissão 1ª Série", respectivamente), conforme o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.", celebrado em 22 de junho de 2023 entre a Securitizadora e a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização" e "Agente Fiduciário", respectivamente);

e) os CRI foram objeto de oferta pública e foram distribuídos pela **BS2 DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Alameda Vicente Pinzon, nº 51, 11º andar, conj. 1.101, CEP 04.547-130, bairro Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.650.236/0001-92 ("Coordenador Líder"), nos termos do "Contrato de Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão Canal Companhia de Securitização", a ser celebrado entre a Fiduciária, o Coordenador Líder e a Devedora ("Contrato de Distribuição"), formalizado para a contratação do Coordenador Líder, mediante oferta pública de distribuição, sob rito de registro automático, de acordo com a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM nº 160", "Oferta" e "Operação de Securitização"), respectivamente);

f) em 20 de outubro de 2023, foi celebrado o "Instrumento Particular da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, sem Garantia Real, Emitidas em 1ª Série, para Colocação Privada, da Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda." ("Termo de Emissão 2ª Emissão" e, quando em conjunto com o Termo de Emissão 1ª Emissão, os "Termos de Emissão"), por meio da qual a Devedora emitiu 40.000 (quarenta mil) notas comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva Data de Emissão, totalizando o valor total de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("Notas Comerciais 2ª Emissão" e, quando em conjunto com as Notas Comerciais 1ª Emissão, as "Notas Comerciais");

g) a totalidade das Notas Comerciais 2ª Emissão foi subscrita pela Securitizadora, que, em ato contínuo, emitiu 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral ("CCI 2ª Emissão"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários a que tem direito na qualidade de subscritora das Notas Comerciais 2ª Emissão ("Créditos Imobiliários 2ª Emissão"), formalizada por meio do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI 2ª Emissão");

h) diante da possibilidade de incluir novas séries de certificados de recebíveis imobiliários em um patrimônio separado já existente, nos termos do Ofício-Circular nº 2/2023/CVM/SSE, a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários 2ª Emissão, representados pela CCI 2ª Emissão, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da sua 48ª emissão ("CRI 2ª Série" e "Emissão 2ª Série", respectivamente, sendo que os CRI 2ª Série, quando em conjunto com os CRI 1ª Série, os "CRI"), conforme o "Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda", celebrado em 20 de outubro de 2023 entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, nos termos do Anexo A de mencionado aditamento, que contém a versão consolidada do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda;

i) em 20 de outubro de 2023, foi aprovado pelos titulares dos CRI 1ª Série, por unanimidade, conforme ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, dentre outras matérias, a emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, a emissão dos CRI 2ª Série e a autorização para que a garantia de Alienação Fiduciária de Cotas (conforme abaixo definida) fossem compartilhadas com os titulares dos CRI 2ª Série, de modo a também garantir o pontual e fiel adimplemento dos Créditos Imobiliários 2ª Emissão;

j) [o Fiduciante detém/os Fiduciantes detêm, em conjunto,] a totalidade das cotas de

emissão do **GALAPAGOS FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 36.499.460/0001-53, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo determinado de duração e cujo exercício social terminará em 31 de março de cada ano, nos termos da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 ("FIM CPI");

k) conforme previsto no Termo de Emissão, [o Fiduciante se comprometeu/os Fiduciantes se comprometeram] a constituir a presente garantia no âmbito da Operação de Securitização;

l) para fins deste Contrato, o termo "Documentos da Operação" significa, em conjunto: (i) os Termo de Emissão; (ii) as Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; e (vii) os boletins de subscrição das Notas Comerciais e dos CRI, bem como todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

m) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas" ou "Contrato"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

1.1 Por este instrumento e na melhor forma de direito, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, de 14 de julho de 1965, ("Lei 4.728"), em garantia **(i)** do fiel e integral cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais 1ª Emissão e demais obrigações pecuniárias ou não assumidas pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais 1ª Emissão, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão 1ª Emissão e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais 1ª Emissão, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas

com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão 1ª Emissão e dos demais Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas 1ª Emissão") e (ii) do fiel e integral cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais 2ª Emissão e demais obrigações pecuniárias ou não assumidas pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais 2ª Emissão, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão 2ª Emissão e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais 2ª Emissão, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão 2ª Emissão e dos demais Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas 2ª Emissão") [o Fiduciante aliena/os Fiduciantes alienam], em regime de compartilhamento, em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, a partir desta data e até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta da totalidade dos seguintes bens e direitos, sujeitando-se o aqui disposto aos termos e condições deste Contrato ("Alienação Fiduciária de Cotas"):

- (a) [=] cotas de emissão do FIM CPI, correspondente a [=]% ([=] por cento) das cotas de sua emissão nesta data[, todas de titularidade do Fiduciante] ("Cotas");
- (b) todos os direitos econômicos e/ou patrimoniais oriundos das Cotas, presentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título, incluindo, mas não se limitando, aos proventos, amortizações, e todos os demais valores que de qualquer outra forma vierem a ser distribuídos pelo FIM CPI, observado o disposto na Cláusula 1.7 abaixo ("Direitos Relacionados às Cotas"); e
- (c) ressalvada a possibilidade liberação de cotas descrita na Cláusula Quinta, [=]% ([=] por cento) de todas as cotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas [ao Fiduciante/aos Fiduciantes] e/ou adquiridas por este, ou seus eventuais sucessores legais por meio de subscrição, por força de desmembramentos, grupamentos ou exercício de direito de preferência das Cotas e demais direitos que porventura, a partir desta data, venham a substituir as Cotas, em razão de cancelamento das mesmas, incorporação, fusão, cisão ou qualquer outra forma de

reorganização envolvendo o FIM CPI, se, à época de sua aquisição [pelo Fiduciante/pelos Fiduciantes] ou atribuição [ao Fiduciante/aos Fiduciantes], o Índice de Cobertura (conforme definido abaixo) estiver inferior a 1,0 (um inteiro), ocasião em que serão incorporadas à presente garantia cotas no limite do necessário ao restabelecimento do Índice de Cobertura a, pelo menos, 1,0 (um inteiro) ("Novas Cotas" e em conjunto com as Cotas e os Direitos Relacionados às Cotas, "Cotas Alienadas Fiduciariamente").

1.1.1 Para todos os fins deste Contrato, sempre que for mencionado o termo "Novas Cotas", reitera-se que estarão abarcadas, exclusivamente, até [=]% ([=] por cento) das novas cotas, detalhadas na alínea (c) da Cláusula 1.1 acima, o que inclui, mas não se limita, às Cláusulas 3.2, 3.2.1 e 4.2.1 abaixo.

1.2 As Partes atribuem à presente Alienação Fiduciária de Cotas, nesta data, o valor global de R\$ [=], em [=], correspondente ao valor patrimonial de [=]% ([=] por cento) das Cotas, observado o quanto previsto na Cláusula Sétima abaixo para fins de excussão desta garantia.

1.3 O valor das Cotas foi baseado [no valor patrimonial das Cotas, conforme divulgado na CVM pelo [=], na qualidade de administrador do FIM CPI, em [=]]. Fica certo e ajustado entre as Partes que o valor previsto acima (i) está descrito no presente Contrato, única e exclusivamente, como referência, para verificação anual de suficiência de garantia, nos termos da Resolução CVM 17/2021, e (ii) sob nenhuma hipótese será considerado para quaisquer outros fins, principalmente, mas não se limitando à excussão da garantia, disputa judicial ou não, os quais deverão obedecer aos termos e condições previstos neste Contrato.

1.4 A Alienação Fiduciária de Cotas é outorgada em garantia da totalidade das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão.

1.5 A transferência da titularidade fiduciária das Cotas Alienadas Fiduciariamente, [pelo Fiduciante/pelos Fiduciantes] à Fiduciária, se operará, na data de assinatura deste Contrato, pelo presente Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, e subsistirá até a quitação total das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão, observada a possibilidade de liberação antecipada descrita na Cláusula Quinta.

1.6 [O Fiduciante se obriga/Os Fiduciantes se obrigam], neste ato, a não vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira gravar, onerar ou alienar em benefício de qualquer outra parte, que não a Fiduciária, as Cotas Alienadas Fiduciariamente, seja parcial ou total, independentemente do grau de prioridade.

1.7 Fica, desde já, certo e ajustado que, enquanto a Alienação Fiduciária de Cotas estiver vigente, enquanto o Índice de Cobertura estiver igual ou superior a 0,8 (oito décimos), os Direitos Relacionados às Cotas poderão ser distribuídos livremente [ao Fiduciante/aos

*Fiduciantes]. Por outro lado, caso, em alguma Data de Verificação (conforme abaixo definido), for apurado que o Índice de Cobertura está inferior a 0,8 (oito décimos), todos os Direitos Relacionados às Cotas deverão ser direcionados à conta corrente nº 44135-5, agência 3100, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciária ("Conta do Patrimônio Separado"). Uma vez que a Fiduciária apure que o Índice de Cobertura foi restabelecido a, pelo menos, 0,8 (oito décimos), os Direitos Relacionados às Cotas poderão voltar a ser distribuídos livremente [ao Fiduciante/aos Fiduciantes].*

*1.7.1 Observado o disposto na cláusula acima, cada Fiduciante se compromete a transferir à Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento, eventual valor decorrente dos Direitos Relacionados às Cotas que venha a receber em conta bancária diversa daquela indicada acima.*

## **CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

*2.1. O presente Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas destina-se a garantir o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas 1ª Emissão e Obrigações Garantidas 2ª Emissão, conforme a Proporção de Compartilhamento (conforme abaixo definido), assumidas [pelo Fiduciante/pelos Fiduciantes], no âmbito do CRI, de caráter pecuniário ou não pecuniário. Para fins do artigo 1.362 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, as Partes convencionam que as Obrigações Garantidas 1ª Emissão e Obrigações Garantidas 2ª Emissão apresentam as características descritas no **Anexo II** ao presente Contrato, sem prejuízo do detalhamento contido nos Termos de Emissão e no Termo de Securitização, que constituem parte integrante e inseparável deste Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, como se aqui estivessem transcritas.*

*2.2. Sem prejuízo das obrigações descritas na Cláusula 2.1 deste Contrato, a Alienação Fiduciária de Cotas constituída nos termos deste Contrato garante também todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas [pelo Fiduciante/pelos Fiduciantes], nos termos dos Termos de Emissão e dos demais Documentos da Operação, bem como a liquidação integral do Patrimônio Separado da emissão dos CRI.*

*2.3. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e/ou das Obrigações Garantidas 2ª Emissão não importa exoneração correspondente do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas.*

## **CLÁUSULA TERCEIRA – DO REGISTRO**

*3.1 [O Fiduciante se obriga/Os Fiduciantes se obrigam] a realizar, às suas expensas, em até 15 (quinze) dias a contar da presente data ou da assinatura de eventual aditamento, conforme o caso, (i) o protocolo deste Contrato e de qualquer aditamento, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo e, em até 60 (sessenta) dias a contar da*



presente data ou da assinatura do eventual aditamento, conforme o caso, o registro deste Contrato e de qualquer aditamento, caso [o Fiduciante comprove/os Fiduciantes comprovem] o cumprimento de eventuais exigências formuladas pelo respectivo cartório; (ii) a formalização do gravame decorrente do presente Contrato junto ao prestador de serviço de escrituração e custódia das cotas do FIM CPI ("Escriturador"), com cópia à Administradora do Fundo sempre que o serviço de escrituração e custódia seja prestado por terceiro que não seja a Administradora, caso as Cotas Alienadas não estejam depositadas na B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"); ou (iii) a registrar o gravame decorrente do presente Contrato no Sistema de Ônus e Gravames ("SOG"), operacionalizado pela B3 S, caso as Cotas Alienadas estejam depositadas na B3.

3.1.1 [O Fiduciante deverá/Os Fiduciantes deverão] comprovar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que ocorrer, a obtenção: (i) do registro deste Contrato e de qualquer aditamento perante o cartório; (ii) do envio de cópia deste Contrato e de qualquer aditamento ao Escriturador; e (iii) do registro deste Contrato e de qualquer aditamento ao Escriturador no SOG, se aplicável. A comprovação das obrigações de que trata esta cláusula dar-se-á mediante o envio ao Agente Fiduciário dos CRI e à Fiduciária de cópia digitalizada do presente Contrato com evidência de registro perante o cartório e mediante envio de extrato e-SOG e de certidão de ônus e gravames emitida pela B3.

3.1.2. [O Fiduciante deverá/Os Fiduciantes deverão], em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da presente data, obter junto ao Escriturador e à B3 e enviar à Securitizadora, cópia do extrato das Cotas Alienadas, comprovando, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o respectivo registro, a evidenciação da presente Alienação Fiduciária de Cotas junto ao Escriturador e à B3, bem como indicando a Securitizadora como titular fiduciário das Cotas Alienadas Fiduciariamente.

3.2. Caso haja a emissão de Novas Cotas e o Índice de Cobertura não estiver igual ou superior a 1,0 (um inteiro), [O Fiduciante se compromete/Os Fiduciantes se comprometem] a celebrar, em até 60 (sessenta) dias da data em que passar a ser o titular de mencionadas Novas Cotas, aditivo ao presente Contrato, formalizando a alienação de Novas Cotas em garantia nos termos deste Contrato, no limite do necessário ao restabelecimento do Índice de Cobertura a, pelo menos, 1,0 (um inteiro), conforme lhe vier a ser informado pela Fiduciária quando da constatação do descumprimento, e a (i) registrar o respectivo aditivo no cartório nos prazos previstos na Cláusula 3.1 acima; (ii) formalizar o gravame decorrente do presente Contrato junto ao Escriturador e/ou SOG, nos termos da Cláusula 3.1 acima.

3.2.1. [O Fiduciante enviará/Os Fiduciantes enviarão] à Fiduciária e ao Agente Fiduciário dos CRI, (i) em até 5 (cinco) Dias Úteis do referido registro, cópia digitalizada dos referidos aditivos com evidência de registro nos termos desta Cláusula e (ii) em até 5 (cinco) Dias Úteis após o respectivo registro, a evidenciação da presente Alienação Fiduciária de Cotas sobre as Novas Cotas junto ao Escriturador e/ou SOG, conforme o caso, bem como indicando a Securitizadora como titular fiduciário das Novas Cotas.

3.3. Fica acordado desde já que [o Fiduciante conferirá/os Fiduciantes conferirão] à Fiduciária, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, os mais amplos e especiais poderes para representar [o Fiduciante/os Fiduciantes] perante toda e qualquer repartição pública federal, estadual e municipal e perante instituições financeiras e quaisquer outros terceiros, podendo a Fiduciária, a partir da data de assinatura deste Contrato, (i) na hipótese de ser constatada uma Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme definido nos Termos de Emissão), assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental que sejam consistentes com os termos desta Alienação Fiduciária de Cotas e necessários para a consecução dos objetivos ora estabelecidos; (ii) na hipótese de ser constatada uma Hipótese de Vencimento Antecipado, negociar e receber o preço, os termos e as demais condições da venda das Cotas Alienadas Fiduciariamente, utilizando o produto na amortização ou, se possível, quitação, dos CRI, desde que [o Fiduciante esteja/os Fiduciantes estejam] inadimplente; (iii) na hipótese de ser constatada uma Hipótese de Vencimento Antecipado, representar [o Fiduciante/os Fiduciantes] perante repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas competentes, assinando formulários, pedidos e requerimentos; e (iv) na hipótese de ser constatada uma Hipótese de Vencimento Antecipado, praticar os atos previstos neste Contrato necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos. Para esses fins, [o Fiduciante se obriga/os Fiduciantes se obrigam] a emitir e apresentar à Fiduciária, em até 2 (dois) dias contados da data em que esta o instar a tanto, instrumento particular de procuração nos termos do **Anexo I** ao presente. Ainda, [se obriga o Fiduciante a manter/se obrigam os Fiduciantes a manterem] válida a procuração acima, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão.

3.4. Qualquer acordo de cotistas relacionado às Cotas Alienadas Fiduciariamente que, a partir desta data, venha a ser celebrado, aditado ou de qualquer forma alterado [pelo Fiduciante/pelos Fiduciantes] ou seus sucessores deverá ser objeto de aprovação prévia pelos Titulares dos CRI, de modo que, caso mencionado evento ocorra sem a expressa anuência da Fiduciária, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI, será ineficaz com relação a estes.

#### **CLÁUSULA QUARTA - CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA**

4.1. Nesta data, as Cotas Alienadas correspondem a [=]% ([=] por cento) das cotas emitidas pelo FIM CPI, sendo certo que poderão ser objeto de liberação antecipada pela Fiduciária, desde que observados os termos e condições descritos na Cláusula Quinta abaixo.

4.1.1 Caso quaisquer Novas Cotas que venham a ser emitidas pelo FIM CPI, conforme descrito na cláusula 1.1 (c), venham a ser adquiridas [pelo Fiduciante/pelos Fiduciantes] ou atribuídas [ao Fiduciante/aos Fiduciantes] enquanto o Índice de Cobertura estiver inferior a 1,0 (um inteiro), incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia no limite do necessário ao restabelecimento do Índice de Cobertura a, pelo menos, 1,0 (um inteiro), conforme vier a ser

indicado pela Securitizadora, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de "Cotas Alienadas Fiduciariamente".

4.2. A presente garantia vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e Obrigações Garantidas 2ª Emissão, de acordo com a Proporção de Compartilhamento (conforme abaixo definido), observado o disposto no item 7.3 abaixo, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e/ou Obrigações Garantidas 2ª Emissão não importa exoneração correspondente da presente garantia.

#### **CLÁUSULA QUINTA – LIBERAÇÃO ANTECIPADA**

5.1. Ficará concedida [ao Fiduciante/aos Fiduciantes] a prerrogativa de solicitar à Securitizadora a liberação parcial da presente Alienação Fiduciária de Cotas, desde que, na Data de Verificação mais recente (conforme abaixo definido) a Securitizadora tenha apurado o que o Índice de Cobertura (conforme abaixo definido) é igual ou superior a 1,2 (um inteiro e dois décimos) ("Liberação Antecipada").

5.2. Até a liquidação integral das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão, trimestralmente, até o último Dia Útil dos meses de março, junho, setembro e dezembro ("Data de Verificação"), a Securitizadora deverá apurar a razão entre o valor patrimonial das Cotas Alienadas Fiduciariamente, na respectiva Data de Verificação, conforme informação oficial disponível no site da CVM, e o saldo devedor dos CRI integralizados após amortização de principal e pagamento ou incorporação de juros a cada período, conforme apurado pela Securitizadora na Data de Verificação. Para os fins da Liberação Antecipada, a razão em questão deve ser superior a 1,2 (um inteiro e dois décimos), para a não incorporação de Novas Cotas à Alienação Fiduciária de Quotas quando de sua aquisição e/ou atribuição [ao Fiduciante/aos Fiduciantes], a razão em questão deve ser superior a 1,0 (um inteiro), ao passo que, para os fins da livre distribuição [ao Fiduciante/aos Fiduciantes] dos Direitos Relacionados às Cotas, a razão em questão deve ser igual ou superior a 0,8 (oito décimos) ("Índice de Cobertura").

5.3. Para os fins da Liberação Antecipada de Garantia, [o Fiduciante deverá/os Fiduciantes deverão] enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário notificação indicando que o Índice de Cobertura está igual ou superior a 1,2 (um inteiro e dois décimos), juntamente com toda a documentação necessária para que a Securitizadora e o Agente Fiduciário possam confirmar tal informação, indicando também a parcela da Alienação Fiduciária de Cotas passível de liberação, considerando que, após a liberação dessa parcela, o Índice de Cobertura deverá continuar sendo atendido na forma descrita na Cláusula 5.1 acima ("Notificação de Liberação").

5.4. Uma vez recebida a Notificação de Liberação, a Securitizadora e o Agente Fiduciário terão 5 (cinco) Dias Úteis para validar as informações indicadas, e, se entenderem necessário, indicar eventuais dúvidas ou solicitações de esclarecimento quanto ao conteúdo da Notificação de Liberação. Neste caso, [o Fiduciante deverá/os Fiduciantes deverão] atender aos

esclarecimentos solicitados, após o que a Securitizadora e o Agente Fiduciário terão novo prazo de 5 (cinco) Dias Úteis para validar as informações fornecidas.

5.5. Não restando dúvidas ou solicitações de esclarecimento quanto ao conteúdo da Notificação de Liberação, ou ainda, esclarecidas as dúvidas ou solicitações indicadas [ao Fiduciante/aos Fiduciantes], a Securitizadora, com anuência do Agente Fiduciário, deverá emitir termo de liberação, substancialmente, nos termos do Anexo III ao presente Contrato, com relação à parcela da Alienação Fiduciária de Cotas indicada na Notificação de Liberação em até 30 dias contados do transcurso dos prazos indicados na Cláusula 5.4 acima, independentemente da realização prévia de Assembleia Especial de Investidores dos CRI.

## **CLÁUSULA SEXTA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

6.1. [O/Cada] Fiduciante declara e garante à Fiduciária, conforme aplicável, nesta data, que as declarações que presta a seguir são verdadeiras na presente data:

- (a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;
- (b) os representantes legais que assinam este Contrato, conforme aplicável, têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (c) possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato em todos os seus termos;
- (d) a celebração e o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato: **(i)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(ii)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que estejam vinculadas; **(iii)** não constituem inadimplemento de qualquer contrato, contrato de sociedade em conta de participação, acordo (incluindo acordo de quotistas) ou outro instrumento de que sejam parte; e **(iv)** não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza de qualquer terceiro, exceto pelas aprovações [do Fiduciante/dos Fiduciantes];
- (e) o presente Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os termos aqui estabelecidos;

- (f) foi informado de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade, bem como assistidas por advogados durante toda a referida negociação;
- (g) todos os mandatos outorgados, nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
- (h) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, se aplicável;
- (i) não há pendências judiciais, administrativas e/ou arbitrais de qualquer natureza que possam afetar negativamente, de forma relevante, as suas atividades ou suas obrigações decorrentes deste Contrato;
- (j) as Cotas Alienadas Fiduciariamente não constituem objeto de processo ou investigação, judicial ou extrajudicial e não existem quaisquer: (a) disposições ou cláusulas contidas em acordos, contratos ou avenças, que restrinjam as garantias ora outorgadas; ou (b) discussões judiciais ou outros impedimentos de qualquer natureza que vedem, restrinjam, reduzam ou limitem, de qualquer forma, a constituição e manutenção da presente garantia sobre as Cotas Alienadas Fiduciariamente em favor da Securitizadora;
- (k) está apto a observar as disposições previstas neste Contrato e agirão em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade durante a sua execução;
- (l) não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados; e
- (m) têm conhecimento de todos os termos e condições dos Documentos da Operação e das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão.

6.2. [O/Cada] Fiduciante declara e garante, ainda, que:

- (a)** as Cotas Alienadas Fiduciariamente estão livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real (incluindo de qualquer restrição proveniente de acordos de quotistas), não sendo do conhecimento [do Fiduciante/dos Fiduciantes] a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar o presente Contrato ou os direitos atribuídos à Fiduciária na qualidade de

*proprietária fiduciária das Cotas Alienadas Fiduciariamente, e de alienar fiduciariamente as Cotas Alienadas Fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão ;*

- (b)** *seus representantes legais que assinam este Contrato têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações nele estabelecidas, bem como para outorgar mandatos a terceiros nos termos aqui definidos e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações neles estabelecidas, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;*
- (c)** *as Cotas estão totalmente integralizadas nesta data e [o/cada] Fiduciante é o único e legítimo titular, de pleno direito, das Cotas, as quais, exceto pela Alienação Fiduciária de Cotas prevista neste Contrato, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, restrições, cessão, penhor, penhora, condição de qualquer natureza, acordos, compromissos, opções, controvérsias, litígios, direitos reais de garantia, dívidas, tributos, ações ou procedimentos judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou administrativos que possam, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar a Alienação Fiduciária de Cotas objeto deste Contrato;*
- (d)** *está devidamente autorizado e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes e à consumação das operações nele estabelecidas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais e legais necessários para tanto, constituindo uma obrigação legal, válida, eficaz e vinculante, nos termos deste Contrato;*
- (f)** *inexistem débitos fiscais incidentes sobre as Cotas, decorrentes de tributos municipais, estaduais ou federais em atraso ou que estejam sendo legalmente contestados; inexistem débitos com o Instituto Nacional do Seguro Social, com a Secretaria da Receita Federal e com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional; inexistem quaisquer autos de infração, intimação ou penalidade impostas pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais que possam depreciar ou afetar as Cotas e inexistem ações, procedimentos ou investigações em curso relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa a terceiros, tampouco referentes a qualquer violação de leis, decretos, atos normativos, ordens, alvarás, regulamentos, relativos [ao Fiduciante/aos Fiduciantes], às suas atividades ou às Cotas que possam afetar a Alienação Fiduciária de Cotas; e*
- (g)** *inexiste, atualmente, qualquer processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, seja judicial ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, financeira, perante qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante juízes ou tribunais arbitrais e de justiça, que possa, ainda que indiretamente, invalidar a presente Alienação Fiduciária de Cotas.*

6.3. [O/Cada] Fiduciante se obriga a disponibilizar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, anualmente, as demonstrações financeiras do FIM CPI no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data em que elas tenham sido divulgadas ao mercado.

6.4. Nos termos do disposto na Cláusula 6.3. acima, o Agente Fiduciário dos CRI com base nas demonstrações financeiras apresentadas, realizará as análises pertinentes à manutenção e suficiência da presente Alienação Fiduciária de Cotas com base no valor das Cotas, indicado na Cláusula 1.3. acima, e eventuais aditamentos que versem sobre a subscrição e integralização de Novas Cotas.

6.5 As declarações prestadas [pelo Fiduciante/pelos Fiduciantes] neste Contrato subsistirão até o pagamento integral das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão, ficando [o/cada] Fiduciante responsável por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade ou inexatidão destas declarações, sem prejuízo da recompra dos Créditos Imobiliários e excutir a presente garantia, na forma prevista no Termo de Emissão. As declarações prestadas neste instrumento são em adição e não em substituição àquelas prestadas no Termo de Emissão.

6.6. [O/Cada] Fiduciante indenizará e reembolsará a Fiduciária bem como seus respectivos sucessores e cessionários (cada um, uma "Parte Indenizada") e manterá cada Parte Indenizada isenta de qualquer responsabilidade, por qualquer perda, (excluindo lucro cessante e danos indiretos), danos diretos, custos e despesas de qualquer tipo, incluindo, sem limitação, as despesas com honorários advocatícios, que possam ser incorridos por referida Parte Indenizada em razão de qualquer falsidade, imprecisão ou incorreção, provocada por dolo ou culpa grave, quanto a qualquer declaração ou garantia prestada neste instrumento.

6.7. Durante a vigência deste Contrato, [o/cada] Fiduciante obriga-se a:

- (a) tomar todas as medidas necessárias para a perfeita formalização e eficácia perante terceiros da presente Alienação Fiduciária de Cotas;
- (b) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas neste Contrato, e a manter a Securitizadora informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração, exceto pelo item (c) que, caso ocorram, deverão ser prontamente informados para a Securitizadora;
- (c) informar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, no Dia Útil prontamente seguinte à data que tome conhecimento, de qualquer fato, ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar adversamente as Cotas Alienadas Fiduciariamente ou sua capacidade de cumprir

*com suas obrigações;*

- (d) encaminhar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, na data de sua deliberação, cópia de qualquer proposta de liquidação aprovada por seu cotista;*
- (e) efetuar, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, os respectivos lançamentos contábeis correspondentes à presente Alienação Fiduciária de Cotas;*
- (f) defender de forma tempestiva e eficaz qualquer ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar as Cotas Alienadas Fiduciariamente, inclusive arcando com todas as despesas incorridas;*
- (g) não vender, ceder, transferir, permutar ou, de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar a titularidade das Cotas Alienadas Fiduciariamente ou outorgar qualquer opção de compra ou venda, ou restringir, depreciar ou diminuir a garantia e os direitos criados por este Contrato, enquanto estiverem sujeitos ao presente Contrato, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Securitizadora;*
- (h) a qualquer tempo e às suas próprias expensas, tempestivamente, tomar todas as medidas que venham a ser necessárias e razoavelmente exigidas pela Securitizadora, pelos titulares dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário, para o fim de constituir, conservar a validade, formalizar, aperfeiçoar e preservar a garantia para permitir o exercício, pela Securitizadora, pelos titulares dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário, dos respectivos direitos e garantias instituídos por este Contrato, ou cuja instituição seja objetivada pelo presente Contrato, incluindo a celebração de qualquer documento ou contrato adicional (inclusive quaisquer aditivos ao presente Contrato, quer no todo ou em parte);*
- (i) manter as Cotas Alienadas Fiduciariamente em sua posse mansa e pacífica, livres e desembaraçadas de quaisquer outros ônus, exceto pelos encargos criados no âmbito deste Contrato, bem como a emvidar seus melhores esforços para salvaguardar as Cotas Alienadas Fiduciariamente contra quaisquer ações de arresto, sequestro ou penhora;*
- (j) fornecer à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, informações ou documentos relativos às Cotas Alienadas Fiduciariamente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da solicitação ressalvado que, na hipótese de ocorrência de inadimplemento de quaisquer obrigações previstas nos Documentos da Operação, não sanados nos respectivos prazos de cura, conforme aplicável, as informações e os documentos previstos neste item deverão ser fornecidos em 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva notificação. Em caso de ordem judicial, legal ou regulatória nesse sentido, os prazos previstos neste item*



*poderão ser menores;*

- (k) proceder, observados os prazos, termos e condições previstos neste Contrato, à formalização, junto à Administradora, à B3, se aplicável, e ao Escriturador, da Alienação Fiduciária de Cotas constituída em favor da Securitizadora; e*
- (l) efetuar o pagamento integral, incluindo, sem limitação, de todos os impostos, taxas, contribuições, comissões, tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza ("Tributos"), com relação às Cotas, caso aplicável.*

*6.8. As Partes estabelecem que [o/cada] Fiduciante será o responsável solicitar ao Escriturador, sempre que solicitado pela Fiduciária, todos e quaisquer documentos que evidenciem a existência das Cotas ("Documentos Comprobatórios"), ficando obrigado a apresentá-los à Securitizadora, sempre que solicitados, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento de notificação nesse sentido, exceto se, comprovadamente, o Escriturador não disponibilizar os Documentos Comprobatórios nesse prazo, assumindo a responsabilidade por perdas e danos comprovados que venha a causar à Securitizadora por descumprimento ao disposto neste Contrato.*

## **CLÁUSULA SÉTIMA – EXCUSSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA**

*7.1. Nas hipóteses previstas no Termo de Emissão, em caso de descumprimento das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e/ou das Obrigações Garantidas 2ª Emissão, a Fiduciária poderá exercer sobre as Cotas Alienadas Fiduciariamente todos os direitos previstos no artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, tomando, em cada caso, as medidas e formalidades cabíveis.*

*7.1.1. Para os fins do disposto no item 7.1 acima, a Fiduciária deverá notificar [o/cada] Fiduciante para que, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data em que tiver ocorrido a mora, purgue-a sob pena de ser iniciado o procedimento de excussão.*

*7.2. Na hipótese de [o Fiduciante não purgar/os Fiduciantes não purgarem] a mora no prazo de que trata o subitem 8.1.1 acima, a Fiduciária poderá, observadas as disposições da legislação aplicável, incluindo a Lei nº 4.728/1965 e o Código Civil, vender, alienar, ceder ou de outra forma transferir a totalidade ou qualquer parte das Cotas Alienadas Fiduciariamente, em operação pública ou privada, inclusive venda amigável, observadas as Cláusulas 8.3 e 8.4 abaixo, devendo aplicar o produto total apurado com a eventual venda das Cotas Alienadas Fiduciariamente, nos termos do artigo 66-B, § 3º, da Lei nº 4.728/1965, no pagamento das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão, conforme a Proporção de Compartilhamento (conforme abaixo definido), incluindo todos os seus acessórios, contratuais e legais, conforme definido nos Documentos da Operação, suportando [o Fiduciante/os Fiduciantes] todas as despesas que a Fiduciária tiver de incorrer com tal*

procedimento.

7.2.1. A excussão das Cotas Alienadas Fiduciariamente poderá ser realizada de forma independente ou em adição a qualquer outra garantia, real ou pessoal, constituída em benefício da Securitizadora para integral satisfação das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão, na Proporção de Compartilhamento (conforme abaixo definido), na sequência que for conveniente à Securitizadora. Havendo eventual sobejo de saldo credor, este será transferido [ao Fiduciante/aos Fiduciantes] pela Fiduciária em até 02 (dois) Dias Úteis contados da quitação das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão. Caso o produto da venda das Cotas Alienadas Fiduciariamente não seja suficiente ao pagamento e liquidação das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e/ou das Obrigações Garantidas 2ª Emissão, [o Fiduciante continuará/os Fiduciantes continuarão] obrigado pela diferença do valor em aberto, até liquidação total das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão.

7.3. A Securitizadora deverá realizar a alienação a terceiros interessados nos termos da legislação aplicável, incluindo a Lei nº 4.728/1965 e o Código Civil, e das subcláusulas abaixo. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula, [o Fiduciante reconhece/os Fiduciantes reconhecem] que, desde que observadas as disposições legais e os termos deste Contrato, (i) a alienação, cessão e transferência das Cotas Alienadas Fiduciariamente, pela Securitizadora conduzida em situações de excussão da garantia, poderá ocorrer por preço eventualmente inferior àquele que poderia ser obtido em uma transferência em situação de adimplência ou ao do valor total das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e/ou das Obrigações Garantidas 2ª Emissão e que (ii) [o Fiduciante não possui/os Fiduciantes não possuem] qualquer privilégio e/ou direito de preferência para aquisição das Cotas Alienadas Fiduciariamente.

7.3.1. Para fins da alienação, cessão e/ou transferência das Cotas Alienadas Fiduciariamente, pela Fiduciária, conduzida em situações de excussão da garantia, nos termos da Cláusula 7.3. acima, as Partes desde já acordam que o preço a ser inicialmente estabelecido para a referida alienação será o valor patrimonial das Cotas mais recente disponível no site da CVM ("Valor de Avaliação").

7.3.2. A Fiduciária envidará seus melhores esforços para obter o maior valor possível para as Cotas Alienadas Fiduciariamente, sendo certo que, durante os 120 (cento e vinte) primeiros dias contados do início do processo de excussão da garantia, após a apuração do Valor de Avaliação, não será aceita proposta em valor inferior ao Valor de Avaliação, somadas às despesas do processo de execução.

7.3.3. Caso, encerrado o prazo previsto na Cláusula 7.3.2 acima, a Fiduciária não identifique terceiros interessados na aquisição das Cotas Alienadas Fiduciariamente pelo Valor de Avaliação, poderá realizar, durante os 60 (sessenta) dias subsequentes, a alienação a terceiros interessados, pelo maior valor oferecido, desde que igual ou superior a 75% (setenta e cinco

por cento) do Valor de Avaliação.

7.3.4. Não sendo realizada a alienação das Cotas Alienadas Fiduciariamente na forma das Cláusulas 8.3.3 e 8.3.4. acima, a Fiduciária poderá realizar a alienação das Cotas Alienadas Fiduciariamente a terceiros interessados, pelo maior valor oferecido, utilizando sempre o critério de melhores condições e preços oferecidos, independentemente de qualquer outra avaliação, leilão, praça, ou quaisquer medidas judiciais ou extrajudiciais, sendo vedado, em qualquer caso, o preço vil, nos termos do parágrafo único do artigo 891 do Código de Processo Civil.

7.4. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/2021, o Agente Fiduciário poderá, às expensas [do Fiduciante/dos Fiduciantes] e sem a exigência de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, contratar empresa de avaliação, a ser definida pelo Agente Fiduciário em conjunto com [o Fiduciante/os Fiduciantes] e Securitizadora, para avaliar ou reavaliar, o valor de eventuais garantias que vierem a ser prestadas no âmbito da presente Emissão, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, cujos custos de eventual avaliação das garantias será suportado pelo Patrimônio Separado.

7.5. A excussão da presente garantia na forma prevista neste Contrato poderá ser realizada para cobrança parcial ou total das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão, em tantas vezes quanto bastem para integral satisfação das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão. A eventual excussão parcial da presente garantia não afetará os termos, condições e proteções em benefício da Securitizadora previstos neste Contrato, bem como não implicará liberação total ou parcial da garantia ora constituída, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de liquidação e integral quitação de todas as Obrigações Garantidas 1ª Emissão e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão.

7.5.1. [O Fiduciante obriga-se/Os Fiduciantes obrigam-se] a praticar todos os atos e cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário e estiver ao seu alcance para o cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento de eventuais exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento das Cotas Alienadas Fiduciariamente.

7.5.2. Os recursos recebidos em decorrência da excussão da presente Garantia deverão ser aplicados na amortização ou liquidação das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão, observada a ordem de prioridade prevista no Termo de Securitização.

7.5.3. Proporção de Compartilhamento. Todo e qualquer recurso e pagamento decorrentes da presente Alienação Fiduciária deverá ser utilizado proporcionalmente entre as Emissões, sem qualquer forma de subordinação, de acordo com o percentual do Saldo Devedor que cada uma

delas represente diante do montante total do Saldo Devedor de todas, quando considerado em conjunto, sendo que, para todos os fins deste Contrato, "Saldo Devedor" significa o saldo devedor das Notas Comerciais ou dos CRI, conforme aplicável (Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração) integralizados após amortização de principal, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento ("Proporção de Compartilhamento").

7.5.3. Não obstante a Proporção de Compartilhamento acima descrita, fica, desde já, acordado que, na hipótese de serem resgatados antecipadamente os CRI de qualquer das operações, a Alienação Fiduciária prevista neste instrumento permanecerá válida e constituída, exclusivamente, em garantia da liquidação integral dos CRI que permanecerem vigentes.

7.6. Cumpridas totalmente as Obrigações Garantidas 1ª Emissão e as Obrigações Garantidas 2ª Emissão, sem a necessidade de excussão da Alienação Fiduciária, esta Alienação Fiduciária resolver-se-á de pleno direito.

7.6.1. Na hipótese da Cláusula 7.6 acima, [o Fiduciante poderá/os Fiduciantes poderão] solicitar à Fiduciária a outorga de termo de liberação de garantia, que deverá ser enviado pela Fiduciária em até 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento, pela Fiduciária, do termo de quitação das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão emitido pelo Agente Fiduciário.

7.7. Aplicar-se-á à Alienação Fiduciária, no que couber, o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426, 1.435 e 1.436 da Lei nº 10.406/02 ("Código Civil Brasileiro").

7.8. Na hipótese de excussão da presente garantia na forma prevista neste Contrato, [o Fiduciante não terá/os Fiduciantes não terão] qualquer direito de reaver da Securitizadora, do Agente Fiduciário dos CRI, dos titulares dos CRI e/ou do adquirente das Cotas Alienadas Fiduciariamente, qualquer valor pago à Securitizadora a título de liquidação das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão com os recursos decorrentes da venda, alienação, cessão e transferência das Cotas Alienadas Fiduciariamente, exceto no que diz respeito ao valor que superar o valor da dívida, se sub-rogando, exclusivamente neste caso, nos direitos de crédito correspondentes às Obrigações Garantidas 1ª Emissão e às Obrigações Garantidas 2ª Emissão.

7.9. No exercício de seus direitos e recursos contra [o Fiduciante/os Fiduciantes], nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, a Fiduciária poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Fiduciária em garantia das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que, com isso, prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão, respeitados os limites estipulados neste Contrato. Desta forma, [o Fiduciante reconhece/os

*Fiduciantes reconhecem] que a presente Alienação Fiduciária de Cotas outorgada nos termos deste Contrato poderá ser executada prévia ou posteriormente à excussão das demais garantias outorgadas no âmbito da Operação, independentemente de sua concordância, a exclusivo critério da Fiduciária e sem que seja necessária qualquer medida adicional da Fiduciária para tanto.*

*7.10. Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Contrato poderá ser cobrada via processo de execução visto que as Partes desde já reconhecem se tratar de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial nos termos e para os efeitos do artigo 784, III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").*

### **CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

*8.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:*

*se para o Fiduciante:*

*[=]*

*At.: [=]*

*Telefone: [=]*

*E-mail: [=]*

*se para a Fiduciária*

*Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição*

*CEP 04.538-001, São Paulo – SP*

*At.: Nathalia Machado e Amanda Martins*

*Telefone: (11) 3045-8808*

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

*se para a Devedora*

***GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.*** *Av. Brigadeiro Faria*

*Lima, nº 2.055, 7º andar*

*CEP: 1452-000, São Paulo – SP*

*At.: Depto. Jurídico*

*Telefone: (11) 3777-2088*

*E-mail: Guilherme.Lee@galapagoscapital.com, com cópia para:*

*Andrea.disarno@galapagoscapital.com;*

*joao.modesto@galapagoscapital.com; e*

*roberto.takatsu@galapagoscapital.com*

8.1.1. *As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por por e-mail nos endereços acima. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.*

8.2. *O presente Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento [ao Fiduciante/aos Fiduciantes] no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte da presente alienação fiduciária ora constituída, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e/ou das Obrigações Garantidas 2ª Emissão, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão, bem como a Proporção de Compartilhamento, tampouco limita a prerrogativa da Fiduciária de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída [pelo Fiduciante/pelos Fiduciantes] ou por qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão.*

8.3. *Operação Estruturada. Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Fiduciária deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.*

8.4. *Anticorrupção. Cada uma das Partes declara, individualmente e sem solidariedade entre si, que em relação ao objeto deste instrumento:*

- (a) *observa e cumpre rigorosamente a legislação que lhe é aplicável relativa à coibição de atos de corrupção, suborno ou lavagem de dinheiro, assim como as suas respectivas normas e exigências constantes das políticas internas, conforme aplicável, em especial as disposições da Lei 12.846, de 01 de agosto de 2013, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), da U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA), da UK Bribery Act of 2010 e da Lei 9.613/98, conforme alterada pela Lei 12.683/12 (em conjunto, "Leis Anticorrupção");*
- (b) *nunca se envolveu e não está envolvido, diretamente, por seus administradores, diretores sócios ou por suas controladas, em qualquer atividade ou prática que constitua uma infração aos termos das Leis Anticorrupção, declarando, ainda, desconhecer a existência de qualquer investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial*

*relacionados a práticas contrárias às Leis Anticorrupção;*

- (c) nunca esteve e não se encontra diretamente, (a) sob investigação, em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (b) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foi condenado ou indiciado sob a acusação de corrupção ou suborno; (c) condenado por promover práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (d) sob sanções econômicas e de negócios por qualquer Autoridade Governamental, sob acusação de corrupção ou suborno; e (e) banido ou impedido, de acordo com qualquer Lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer Autoridade Governamental, em razão de condenação de corrupção ou suborno;*
- (d) não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou, direta ou indiretamente, o pagamento em dinheiro, em dar presentes ou qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de ser beneficiado ilicitamente ou de beneficiar os seus negócios;*
- (e) nunca recebeu, transferiu, manteve, usou ou escondeu, direta ou indiretamente, recursos decorrentes de qualquer atividade ilícita; e*
- (f) (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) 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; (c) 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 contrato, 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 e (d) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação anticorrupção e antilavagem aplicáveis.*

*8.4.1. As Partes notificarão prontamente, por escrito, as demais, a respeito de qualquer suspeita ou violação do disposto nas Leis Anticorrupção, e ainda de participação em práticas de suborno ou corrupção, assim como o descumprimento de qualquer declaração prevista nesta Cláusula.*

8.4.2. As Partes deverão cumprir as Leis Anticorrupção a elas aplicáveis, sendo certo que a constatação do não cumprimento do aqui disposto conferirá à outra Parte o direito de, agindo de boa-fé, rescindir o presente instrumento, sem qualquer ônus ou penalidade contratual previamente estipulada, sendo a Parte inadimplente responsável pelas perdas que causar à outra Parte nos termos deste instrumento.

8.5. Fica desde já convencionado que [o Fiduciante não poderá/os Fiduciantes não poderão] ceder, gravar ou transigir sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, por intermédio de Assembleia Especial de Investidores dos CRI.

8.6. O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável e obriga não só as Partes, mas também os seus herdeiros, promissários, cessionários e sucessores a qualquer título, substituindo quaisquer outros acordos anteriores que as Partes tenham ajustado sobre o mesmo objeto.

8.7. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

8.8. Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados no Termo de Emissão ou pela lei. A não exigência imediata, por qualquer das Partes, em relação ao cumprimento de qualquer dos compromissos recíprocos aqui pactuados constituir-se-á em mera liberalidade da Parte que assim proceder, não podendo, de forma alguma, ser caracterizada como novação ou precedente invocável pela outra Parte para obstar o cumprimento de suas obrigações.

8.9. [O Fiduciante responde/Os Fiduciantes respondem] por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas e de Serviço de Títulos e Documentos e ao registro desta Alienação Fiduciária de Cotas junto ao Escriturador, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, despesas estas que integrarão o valor das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão, para todos os fins e efeitos.

8.10. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes do Código de Processo Civil.

8.11. Os termos utilizados no presente Contrato, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste Contrato, terão o



*significado que lhes é atribuído nos Documentos da Operação.*

*8.12. O presente Contrato é celebrado sem prejuízo das demais garantias constituídas ou a serem constituídas no âmbito do Termo de Emissão e dos CRI, as quais poderão ser executadas em conjunto ou separadamente.*

*8.13. Todas e quaisquer alterações do presente Contrato somente serão válidas quando celebradas por escrito e assinadas por todas as Partes deste instrumento.*

*8.14. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderá ser assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 ("Lei 13.874/19"), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 ("Decreto 10.278/20"), e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos 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.*

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

## **CLÁUSULA NONA – FORO**

*9.1 Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Contrato, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.*

*E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em formato eletrônico, na presença de 02 (duas) testemunhas.*

*São Paulo, [=] de 2023.*

*[As assinaturas seguem na página seguinte.]*

*[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]*

[Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia celebrado em [=] de 2023]

**[=]**

*Fiduciante*

\_\_\_\_\_  
*Nome:*

*CPF:*

*Cargo:*

\_\_\_\_\_  
*Nome:*

*CPF:*

*Cargo:*

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Fiduciária*

\_\_\_\_\_  
*Nome:*

*CPF:*

*Cargo:*

\_\_\_\_\_  
*Nome:*

*CPF:*

*Cargo:*

**Testemunhas:**

\_\_\_\_\_  
*Nome:*

*CPF:*

\_\_\_\_\_  
*Nome:*

*CPF:*

## **ANEXO I PROCURAÇÃO**

*Pelo presente instrumento particular, [=], inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº [=] ("Outorgante"), em cumprimento ao disposto na Cláusula 3.3 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças" ("Contrato de Alienação Fiduciária") celebrado entre o Outorgante e o Outorgado (conforme definido abaixo), e, até que as Obrigações Garantidas 1ª Emissão e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão (conforme definidas no Contrato de Alienação Fiduciária) sejam quitadas, nomeia a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Fiduciária" ou "Outorgado"), de forma irrevogável e irretroatável, nos termos do artigo 684 e seguintes do Código Civil, como sua procuradora para, a partir da data de assinatura do Contrato, representar o Outorgante, com poderes para representar o Outorgante perante toda e qualquer repartição pública federal, estadual e municipal e perante instituições financeiras e quaisquer outros terceiros, podendo a Fiduciária, a partir da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária, (i) na hipótese de ser constatada uma Hipótese de Vencimento Antecipado, assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental que sejam consistentes com os termos desta Alienação Fiduciária de Cotas e necessários para a consecução dos objetivos ora estabelecidos; (ii) na hipótese de ser constatada uma Hipótese de Vencimento Antecipado, negociar e receber o preço, os termos e as demais condições da venda das Cotas Alienadas Fiduciariamente, utilizando o produto na amortização ou, se possível, quitação, dos CRI (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária), desde que o Outorgante esteja inadimplente; (iii) na hipótese de ser constatada uma Hipótese de Vencimento Antecipado, representar o Outorgante perante repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas competentes, assinando formulários, pedidos e requerimentos; e (iv) na hipótese de ser constatada uma Hipótese de Vencimento Antecipado, praticar os atos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos. Para esses fins, o Outorgante se obriga a emitir e apresentar à Fiduciária a presente procuração.*

*O mandato ora outorgado à Fiduciária é considerado condição essencial do negócio ora contratado e é outorgado em caráter irrevogável e irretroatável, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas 1ª Emissão e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão.*

*O Outorgado responderá pelos excessos de poderes comprovadamente praticados por si e/ou por seus prepostos, conforme determinado por sentença judicial transitada em julgado proferida por autoridade competente.*

*Esta procuração reger-se-á por e será interpretada de acordo com as leis da República  
Federativa do Brasil.  
São Paulo, [=] de 2023.*

\*\*\*\*\*

## ANEXO II

### OBRIGAÇÕES GARANTIDAS 1ª EMISSÃO

- (i) **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão é de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida).
- (ii) **Quantidade de Notas Comerciais:** Serão emitidas 100.000 (cem mil) Notas Comerciais.
- (iii) **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário de cada Nota Comercial é de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").
- (iv) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não serão atualizados monetariamente.
- (v) **Remuneração da Nota Comercial:** Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração").
- (vi) **Data de Emissão da Nota Comercial:** Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais é o dia 22 de junho de 2023 ("Data de Emissão").
- (vii) **Prazo e Data de Vencimento:** As Notas Comerciais terão prazo de 3.646 (três mil, seiscentos e quarenta e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 15 de junho de 2033 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as Hipóteses de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definidas), Resgate Antecipado Compulsório e Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido), nos termos do Termo de Emissão.
- (viii) **Pagamento da Remuneração da Nota Comercial:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Amortização Antecipada Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo Total, os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente, até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo I ao Termo de Emissão, sendo

o primeiro pagamento devido em 15 de julho de 2023 e o último, na Data de Vencimento ("Data(s) de Pagamento da Remuneração").

(ix) **Amortização Programada:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Amortização Antecipada Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos deste Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário será amortizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, conforme previsto no Anexo I ao Termo de Emissão.

(x) **Encargos Moratórios:** Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração e/ou do resgate e/ou do vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário, os débitos em atraso e não pagos pela Devedora, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficarão sujeitos, além da Remuneração, à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total devido ("Encargos Moratórios").

(xi) **Local de Pagamento:** Os pagamentos referentes às Notas Comerciais e quaisquer valores eventualmente devidos pela Devedora serão realizados na Conta do Patrimônio Separado, na forma prevista no Termo de Emissão.

(xii) **Resgate Antecipado ou Amortização Antecipada:** A partir do 1º (primeiro) mês contado da Data de Emissão, ou seja, de junho de 2023 (inclusive), até a Data de Vencimento, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada parcial facultativa, até o limite de 98% (noventa e oito por cento), do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme aplicável ("Amortização Antecipada Facultativa") e/ou o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário, ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme aplicável, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados pro rata temporis nos termos deste Termo de Emissão; e (ii) Encargos Moratórios, se for o caso.

As demais características das Obrigações Garantidas estão descritas no Termo de Emissão, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar em seu inteiro teor. A descrição ora oferecida das Obrigações Garantidas visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma ou modifica, sob qualquer aspecto, os direitos da Securitizadora, no âmbito do Termo de Emissão.

## **OBRIGAÇÕES GARANTIDAS 2ª EMISSÃO**

(i) **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão é de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida).

**(ii) Quantidade de Notas Comerciais:** Serão emitidas 40.000 (quarenta mil) Notas Comerciais.

**(iii) Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário de cada Nota Comercial é de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

**(iv) Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não serão atualizados monetariamente.

**(v) Remuneração da Nota Comercial:** Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração").

**(vi) Data de Emissão da Nota Comercial:** Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais é o dia 20 de outubro de 2023 ("Data de Emissão").

**(vii) Prazo e Data de Vencimento:** As Notas Comerciais terão 4.378 (quatro mil, trezentos e setenta e oito) dias, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2035 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as Hipóteses de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definidas), Resgate Antecipado Compulsório e Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido), nos termos do Termo de Emissão.

**(viii) Pagamento da Remuneração da Nota Comercial:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Amortização Antecipada Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo Total, os Juros Remuneratórios serão pagos, semestralmente, a partir de abril de 2024 (inclusive), até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo I ao Termo de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2024 e o último, na Data de Vencimento ("Data(s) de Pagamento da Remuneração").

**(ix) Amortização Programada:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Amortização Antecipada Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos deste Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário será amortizado semestralmente, a partir de abril



de 2024 (inclusive), conforme previsto no Anexo I ao Termo de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2024 e o último, na Data de Vencimento.

**(x) Encargos Moratórios:** Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração e/ou do resgate e/ou do vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário, os débitos em atraso e não pagos pela Devedora, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficarão sujeitos, além da Remuneração, à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total devido ("Encargos Moratórios").

**(xi) Local de Pagamento:** Os pagamentos referentes às Notas Comerciais e quaisquer valores eventualmente devidos pela Devedora serão realizados na Conta do Patrimônio Separado, na forma prevista no Termo de Emissão.

**(xii) Resgate Antecipado ou Amortização Antecipada:** A partir do 1º (primeiro) mês contado da Data de Emissão, até a Data de Vencimento, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada parcial facultativa, até o limite de 98% (noventa e oito por cento), do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme aplicável ("Amortização Antecipada Facultativa") e/ou o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário, ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme aplicável, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados pro rata temporis nos termos deste Termo de Emissão; e (ii) Encargos Moratórios, se for o caso.

As demais características das Obrigações Garantidas estão descritas no Termo de Emissão, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar em seu inteiro teor. A descrição ora oferecida das Obrigações Garantidas visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma ou modifica, sob qualquer aspecto, os direitos da Securitizadora, no âmbito do Termo de Emissão.

**ANEXO III**  
**TERMO DE LIBERAÇÃO**

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Securitizadora" ou "Fiduciária"), no âmbito do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças" celebrado em [=] com [=], na qualidade de fiduciante ("Fiduciante"), com a interveniência da **GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 7º andar, conj. 71, parte, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.706.879/0001-88 ("Devedora" e "Contrato", respectivamente), vem, por meio deste, [diante da integral quitação das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e/ou das Obrigações Garantidas 2ª Emissão (conforme definido no Contrato)] {ou} [diante do atendimento ao Índice de Garantia (conforme definido no Contrato)] autorizar a liberação [de [=] Cotas Alienadas Fiduciariamente] {ou} [da garantia constituída nos termos do Contrato].

São Paulo, [=]

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

[Anexo IV da Ata da Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização]

**Minuta do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização**

---

**SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**



**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Companhia Aberta*

CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19

20 de outubro de 2023.

**SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

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

**I. CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Securitizadora" ou "Emissora");

*e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, da Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430/22"):*

**II. H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário");

**CONSIDERANDO QUE:**

d) *as Partes celebraram, em 22 de junho de 2023, o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda. ("Termo de Securitização"), conforme aditado em 27 de junho de 2023, por meio do qual a Emissora vinculou os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série de sua 48ª emissão ("CRI 1ª Série");*

e) *a totalidade dos CRI 1ª Série foi subscrita e integralizada pelos Titulares dos CRI;*

f) *nesta data, os Titulares dos CRI, unanimemente em sede de assembleia especial de titulares dos CRI ("AEI 2ª Série"), deliberaram e aprovaram, diante da possibilidade de incluir novas séries de certificados de recebíveis imobiliários em um patrimônio separado já existente, nos termos do Ofício-Circular nº 2/2023/CVM/SSE, a autorização da emissão de uma nova série de CRI no âmbito da Emissão, lastreada na cédula de crédito imobiliário integral, representativa dos créditos imobiliários de que será titular na qualidade de subscritora da totalidade das notas comerciais emitidas no âmbito da segunda emissão da **GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na no estado de São Paulo, na cidade*

de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 7º andar, conj. 71, parte, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.706.879/0001-88, sendo certo que serão não conversíveis em participação societária, em série única, sem garantia real, de forma privada, sem qualquer esforço de venda perante investidores, em cujo âmbito serão emitidas 40.000 (quarenta mil) notas comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva Data de Emissão, totalizando o valor total de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("2ª Emissão", "Notas Comerciais 2ª Emissão" e "CCI 2ª Emissão", respectivamente), a ser distribuída mediante oferta pública, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "CRI 2ª Série", que em conjunto com CRI 1ª Série, significam "CRI") com vistas a prever o compartilhamento da alienação fiduciária de cotas que será constituída com a 2ª Emissão de Notas Comerciais, bem como pela contratação dos prestadores de serviços necessários à formalização dos aditamentos dos Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização) para tanto;

g) com isso, os CRI da 1ª Série e os CRI 2ª Série partilharão o mesmo Patrimônio Separado e as mesmas Garantias, não haverá qualquer tipo de subordinação e/ou preferência no pagamento de quaisquer valores devidos em relação aos CRI da 1ª Série e aos CRI 2ª Série;

h) além disso, também foi objeto de aprovação na AEI 2ª Série a realização de ajuste nos Documentos da Operação para que a obrigação não pecuniária de constituição da Alienação Fiduciária de Cotas seja ajustada, de modo que a Devedora deverá se obrigar a fazer com que seja constituída, por si ou por meio de qualquer empresa integrante do seu grupo econômico, em garantia das Obrigações Garantidas, em até 6 (seis) meses contados da Data de Emissão, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas"), a alienação fiduciária de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) das cotas de emissão do FIM CPI, e não mais da sua totalidade;

i) assim, desejam as Partes aditar o Termo de Securitização de forma a refletir as aprovações havidas na AEI 2ª Série;

j) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Aditamento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda. ("Segundo Aditamento"), mediante as seguintes cláusulas e condições.

## CLÁUSULA PRIMEIRA – ALTERAÇÕES

**1.1.** Em razão do aprovado na AEI 2ª Série, desejam as Partes ajustar, ao longo do

Termo de Securitização, o objeto da Alienação Fiduciária de Cotas, que será de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) das cotas de emissão do FIM CPI, nos termos do Anexo A deste Segundo Aditamento.

**1.2.** Também em razão do aprovado na AEI 2ª Série, as Partes resolvem alterar o Termo de Securitização, para prever a emissão da 2ª Série, os quais serão distribuídos pelo Coordenador Líder, por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição para Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 160, com as seguintes características:

**(a) Emissão:** 48ª;

**(b) Série:** 2ª;

**(c) Quantidade de CRI:** 40.000 (quarenta mil) CRI;

**(d) Valor Total da Emissão:** R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais);

**(e) Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

**(f) Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;

**(g) Juros Remuneratórios:** Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, seguindo a fórmula prevista na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;

**(h) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** semestralmente, a partir de abril de 2024 (inclusive), de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

**(i) Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** semestralmente, a partir de abril de 2024 (inclusive), de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

**(j) Regime Fiduciário:** Sim;

**(k) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;

**(l) Data de Emissão:** 20 de outubro de 2023;

**(m) Local de Emissão:** São Paulo/SP;

**(n) Prazo e Data de Vencimento CRI:** 4.380 (quatro mil, trezentos e oitenta) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 17 de outubro de 2035;

**(o) Garantias:** Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, os quais gozarão das garantias dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação, quais sejam: (i) a Alienação Fiduciária de Cotas, quando constituída, e (ii) o Fundo de Despesas;

**(p) Coobrigação da Emissora:** não há;

**(q) Carência:** de acordo com o Anexo II ao Termo de Securitização;

**(r) Forma de Comprovação de Titularidade:** Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador do CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3.

**(s) Subordinação:** não há;

**(t) Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 17 de abril de 2024;

**(u) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** 17 de abril de 2024;

**(v) Encargos Moratórios:** Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na Termo de Emissão, os quais serão repassados aos Investidores de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Investidores de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Securitizadora, não podendo ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora;

**(w) Forma:** nominativa e escritural.

**(x) Classificação dos CRI:** Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo I ao Código ANBIMA, em linha com as "Regras e Procedimentos do Código de

Ofertas Públicas”, de 02 de janeiro de 2023, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações:

- (v) **Categoria.** Os CRI são da categoria “Corporativo”, tendo em vista a categoria dos Imóveis, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “a” das “Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5”, de 02 de janeiro de 2023.
- (vi) **Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora.
- (vii) **Tipo de Segmento.** Os Imóveis enquadram-se no segmento “imóvel comercial e lajes corporativas”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea “e” das “Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5”, de 02 de janeiro de 2023.
- (viii) **Tipo de Contrato Lastro.** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das “Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5”, de 02 de janeiro de 2023.

(y) **Título Classificado como “Verde”, “Social” ou “Sustentável”:** Não;

**1.3. Alteração do Título do Termo de Securitização:** Em razão do aprovado na AEI 2ª Série, as Partes resolvem alterar o título do Termo de Securitização, que passa a vigorar com a seguinte redação: “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.”.

**1.4. Registro do Termo de Securitização:** Diante da emissão dos CRI 2ª Série, as Partes concordam em alterar a redação da Cláusula 17.1, que passará a vigorar da seguinte forma:

17.1. **Registro do Termo de Securitização:** O presente Termo de Securitização foi registrado na B3 e custodiado na Instituição Custodiante por ocasião da emissão dos CRI 1ª Série, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, ocasião em que a Instituição Custodiante emitiu a declaração constante do a este Termo de Securitização. Já por ocasião da emissão dos CRI 2ª Série, o Termo de Securitização e seus respectivos aditamentos serão registrados na B3, na forma do §1º do artigo 26 da Lei 14.430 e custodiados na Instituição Custodiante, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo XIV a este Termo de Securitização.



**1.5.** Fatores de risco: Concordam as Partes incluir a alínea "y" à Cláusula 18.1 do Termo de Securitização, conforme abaixo:

(y) Risco relacionado à defasagem entre a data de conclusão da Due Diligence e a Data de Emissão dos CRI 1ª Série. A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado foi finalizada no mês de junho de 2023, por ocasião da emissão dos CRI 1ª Série, não tendo sido atualizada por ocasião da emissão dos CRI 2ª Série, de modo que há o risco de que as contingências apuradas à época e refletidas nesta cláusula não mais reflitam a realidade da Devedora, dos garantidores e/ou dos Imóveis Destinação e do Imóvel Lastro.

**1.6.** Concordam as Partes em, diante da alteração da denominação social e do endereço da sede do Coordenador Líder, atualizá-la ao longo do Contrato de Distribuição em todas as suas ocorrências, nos termos do Anexo A deste Segundo Aditamento.

**1.7.** Tendo em vista as alterações acima descritas, o Termo de Securitização e seus anexos, a partir desta data, vigorarão nos termos da consolidação constante do Anexo A deste Segundo Aditamento, com a realização de ajustes de modo a refletir nas cláusulas a menção aos CRI 1ª Série e aos CRI 2ª Série.

## CLÁUSULA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS

**2.2.** O presente Aditamento será registrado na B3 em até 1 (um) Dia Útil contado da data de assinatura, nos termos do artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430/22, bem como será enviado à Instituição Custodiante para fins de custódia em até 1 (um) Dia Útil contado da data de assinatura.

**2.3.** Ratificação: Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

**2.4.** Definições: Os termos iniciados em maiúsculas que não estiverem expressamente definidos neste Aditamento têm o significado a eles atribuídos ao Termo de Securitização.

**2.5.** Independência das Cláusulas: Caso qualquer das disposições deste Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

**2.6.** Título Executivo Extrajudicial: O presente Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos II e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de

março de 2015, conforme alterada, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento e do Termo de Securitização comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

**2.7. Irrevogabilidade:** Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

**2.8. Invalidez:** Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem as disposições afetadas por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

**2.9. Lei Aplicável:** Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

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

**2.11. Assinatura Digital.** As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 ("Lei 13.874/19"), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 ("Decreto 10.278/20"), e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital nos padrões ICP-Brasil capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

O presente Aditamento é firmado em formato digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 20 de outubro de 2023.

*[As assinaturas seguem na página seguinte.]*

*[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]*

(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.)

---

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Nome: *Nathalia Machado Loureiro*

CPF: 104.993.467-93

Cargo: *Diretora*

---

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

Nome: *Luiz Henrique Mansur de Paula*

CPF/MF: 365.669.898-89

Nome: *Flaviano Mendes de Sousa*

CPF n.º: 281.053.588-40

Testemunhas:

---

Nome: *Isabelle Naomi Ueti Oshiro*

CPF n.º: 462.409.658-47

---

Nome: *Gilton Rodrigues Miranda*

CPF n.º: 164.918.578-24

## ANEXO A

### **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª e 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Pelo presente instrumento particular,

**III. CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora" ou "Securitizadora");

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430");

**IV. H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda. ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, de acordo com o artigo 20 da Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM 160, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

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

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

ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"Agente Fiduciário": A **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;

"Alienação Fiduciária de Cotas": Conforme previsto no Termo de Emissão, a Devedora se obrigou a fazer com que seja constituída, por si ou por meio de qualquer empresa integrante do seu grupo econômico, em garantia das Obrigações Garantidas, em até 6 (seis) meses contados da Data de Emissão dos CRI 1ª Série, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas"), a alienação fiduciária de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) das cotas de emissão do FIM CPI (conforme abaixo definido);

"ANBIMA": **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0007-62;

"Assembleia Especial de Investidores dos CRI": Assembleia Especial de Investidores dos CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;

"Auditor do Patrimônio Separado": O auditor independente contratado pela Securitizadora para realizar a auditoria das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações;

"Agente de Liquidação": Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88;

"Boletins de Subscrição": Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;

"B3": A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;

<u>"CCI 1ª Emissão"</u>	<i>A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Securitizadora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 1ª Emissão;</i>
<u>"CCI 2ª Emissão"</u>	<i>A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Securitizadora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 2ª Emissão;</i>
<u>"CCIs"</u> :	<i>Significa, quando mencionadas em conjunto, a CCI 1ª Emissão e a CCI 2ª Emissão;</i>
<u>"CETIP21"</u> :	<i>significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;</i>
<u>"Condições Precedentes Primeira Integralização"</u>	<i>São as condições previstas na Cláusula 5.3.1 dos Termos de Emissão, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que o pagamento da primeira parcela do Valor Total de cada Emissão seja realizado e o valor da primeira integralização líquido dos descontos previstos na Cláusula 5.4 dos Termos de Emissão seja disponibilizado à Devedora;</i>
<u>"CNPJ/MF"</u> :	<i>Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;</i>
<u>"CPF/MF"</u>	<i>Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia;</i>
<u>"Código Civil"</u> :	<i>Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;</i>
<u>"Código de Processo Civil"</u> :	<i>Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;</i>
<u>"Comunicado de Encerramento"</u> :	<i>O comunicado de encerramento da Oferta a ser divulgado pelo Coordenador Líder à CVM, na forma do artigo 76 da Resolução CVM 160;</i>
<u>"Conta de Livre Movimentação"</u>	<i>A conta corrente de titularidade da Devedora a ser informada por esta à Securitizadora, nos termos previstos no Termo de Emissão;</i>

<u>"Conta do Patrimônio Separado":</u>	A conta corrente nº 44135-5, agência 3100, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora;
<u>"Contador do Patrimônio Separado":</u>	O contador contratado pela Securitizadora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações;
<u>"Contrato de Distribuição 1ª Série":</u>	O "Contrato de Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão Canal Companhia de Securitização", a ser celebrado, em 22 de junho de 2023, entre a Securitizadora, o Coordenador Líder, e a Devedora;
<u>"Contrato de Distribuição 2ª Série":</u>	O "Contrato de Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 48ª Emissão Canal Companhia de Securitização", a ser celebrado, na presente data, entre a Securitizadora, o Coordenador Líder, e a Devedora;
<u>"Contratos de Distribuição":</u>	Significa, quando mencionados em conjunto, o Contrato de Distribuição 1ª Série e o Contrato de Distribuição 2ª Série;
<u>"Contrato de Locação 6º Andar":</u>	O "Contrato de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças", celebrado em 03 de maio de 2021 para formalizar a locação do Imóvel 6º Andar (conforme abaixo definido) à Devedora;
<u>"Contrato de Locação 7º Andar":</u>	O "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial que entre si celebram Vinpar Empreendimentos e Participações Ltda e Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda", celebrado em 30 de setembro de 2019 para formalizar a locação do Imóveis 7º Andar (conforme abaixo definido) à Devedora;
<u>"Contrato de Locação Nova Sede":</u>	O "Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípico de Imóvel Não Residencial sob a Modalidade "Built to Suit" e Outras Avenças", celebrado no dia 24 de outubro de 2022 para formalizar a locação do Imóvel Rebouças (conforme abaixo definido) à Devedora;
<u>"Coordenador Líder":</u>	<b>GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.055, 6º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.650.236/0001-92;



"Créditos Imobiliários 1ª Emissão":

São os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais 1ª Emissão representados pela CCI 1ª Emissão, os quais compreendem, sem limitar, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das referidas Notas Comerciais 1ª Emissão acrescido dos juros remuneratórios, conforme aplicável, devidos nos termos do Termo de Emissão, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais 1ª Emissão, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios tais como, prêmios, encargos moratórios, multas compensatórias e não compensatórias, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à emissão das Notas Comerciais 1ª Emissão, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com o artigo 22º da Lei nº 14.430;

"Créditos Imobiliários 2ª Emissão":

São os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais 2ª Emissão representados pela CCI 2ª Emissão, os quais compreendem, sem limitar, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das referidas Notas Comerciais 2ª Emissão acrescido dos juros remuneratórios, conforme aplicável, devidos nos termos do Termo de Emissão, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais 2ª Emissão, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios tais como, prêmios, encargos moratórios, multas compensatórias e não compensatórias, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com o artigo 22º da Lei nº 14.430;

"CRI":

Significa, quando mencionados em conjunto, os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série ;

"CRI 1ª Série":

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários 1ª Emissão, por meio da formalização deste Termo de Securitização, conforme aditado;

"CRI 2ª Série":

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 48ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários 2ª Emissão, por meio da formalização deste Termo de Securitização, conforme aditado;

"CRI em Circulação", Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles para fins de quórum: mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pela Devedora e/ou pelos Fiadores, bem como os de titularidade de sociedades por elas controladas ou controladoras, bem como dos seus diretores, ou conselheiros e respectivos cônjuges, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, utilizado exclusivamente para fins de quórum;

"Cronograma Indicativo": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9. deste Termo de Securitização

"CVM": A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.507.878/0001-08;

"Data de Emissão 1ª Série": 22 de junho de 2023;

"Data de Emissão 2ª Série": 20 de outubro de 2023;

"Data de Integralização": A data em que irá ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3;

"Data de Pagamento": Cada data de pagamento da amortização do CRI e dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;

"Data de Vencimento 1ª Série": 17 de junho de 2033;

"Data de Vencimento 2ª Série": 17 de outubro de 2035;

"Devedora": **GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 7º andar, conj. 71, parte, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.706.879/0001-88;

"Dia Útil": Significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado

declarado nacional; e (ii) com relação a quaisquer obrigações não pecuniárias previstas neste instrumento, qualquer dia que não seja feriado, seja municipal, estadual ou nacional, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo e na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, e que não seja sábado ou domingo. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

"Documentos da Operação": Os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) os Termo de Emissão; (ii) as Escrituras de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, quando celebrado; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) os Contratos de Distribuição; e (vii) os boletins de subscrição das Notas Comerciais e dos CRI, bem como todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

"Emissão": A 48ª Emissão da 1ª e 2ª Séries de CRI da Emissora, correspondente aos Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Direitos Creditórios devidos pela Devedora;

"Emissora": A **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, acima qualificada;

"Escritura de Emissão de CCI 1ª Emissão": O "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural", celebrado em 27 de junho de 2023, conforme aditada, pela Securitizadora e a Instituição Custodiante;

"Escritura de Emissão de CCI 2ª Emissão": O "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural", celebrado nesta data, conforme aditada, pela Securitizadora e a Instituição Custodiante;

"Escriturador das Notas Comerciais": Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada acima;

"Escriturador do CRI": Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada acima;

"FIM CPI": **GALAPAGOS FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO**

**NO EXTERIOR**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 36.499.460/0001-53, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo determinado de duração e cujo exercício social terminará em 31 de março de cada ano, nos termos da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014;

"Fundo de Despesas": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.3. deste Termo de Securitização;

"Garantias": Em conjunto, a Alienação Fiduciária de Cotas e o Fundo de Despesas;

"IPCA" Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

"Imóveis Destinação": Quando denominados em conjunto, o Imóvel 6º Andar, os Imóveis 7º Andar e o Imóvel Rebouças;

"Imóveis 7º Andar": Os conjuntos nº 71 e 72, localizados no 7º andar do Edifício San Paolo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, no 20º Subdistrito – Jardim América, devidamente descritos e caracterizados na matrícula de nº 76.765 e 76.766, respectivamente, do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP;

"Imóvel Rebouças": O imóvel objeto da matrícula nº 107.406 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, situado na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Rebouças nº 3.507, bairro Jardim Paulistano, inscrito na Prefeitura Municipal de São Paulo como contribuintes nºs 083.052.0073-6 e 083.052.0090-6;

"Imóvel 6º Andar": O imóvel designado "Conjunto Comercial nº 62", localizado no 6º andar do Edifício San Paolo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, no 20º Subdistrito – Jardim América, devidamente descrito e caracterizado na matrícula de nº 76.764 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP;

"Instituição Custodiante": A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, já acima qualificada;

"Investidores Profissionais": São os investidores definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30;

"Investidores Qualificados": São os investidores definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30;

"Investimentos Permitidos":

Os valores decorrentes da integralização das Notas Comerciais e os valores do Fundo de Despesas, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados pela Securitizadora em investimentos de renda fixa, de liquidez compatível, podendo ser títulos de emissão do Tesouro Nacional, fundo de investimento com perfil conservador ou certificados e recibos de depósito bancário de emissão do Banco Itaú Unibanco S.A. e/ou Galápagos Albatroz Fundo de Investimento Renda Fixa Longo Prazo, fundo de investimento inscrito no CNPJ/MF sob o nº 47.610.970/0001-72 e de outros fundos semelhantes de perfil conservador de renda fixa e de liquidez compatível geridos pela Galápagos Capital Investimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.706.879/0001-88, sendo vedadas a aplicação de recursos no exterior e a contratação de derivativos ;

"JUCESP":

Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"Juros Remuneratórios" ou "Remuneração":

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;

"Lei nº 6.385/76":

Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a Comissão de Valores Mobiliário;

"Lei nº 6.404/76" ou "Lei da Sociedade por Ações":

Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 que dispõe sobre as sociedades por ações;

"Lei nº 9.514/97":

Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;

"Lei nº 10.931/04":

Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;

"Legislação Anticorrupção":

Em conjunto, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), o U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, o UK Bribery Act 2010 e a Lei Federal

nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada pela Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012;

- "MDA": *Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;*
- "Montante Mínimo": *O montante mínimo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), após cuja colocação a Oferta dos CRI 1ª Série e/ou a Oferta dos CRI 2ª Série poderão ser encerradas, com a distribuição parcial dos CRI 1ª Série e/ou dos CRI 2ª Série, conforme aplicável;*
- "Notas Comerciais": *Em conjunto, as Notas Comerciais 1ª Série e as Notas Comerciais 2ª Série*
- "Notas Comerciais 1ª Série": *São as notas comerciais, não conversíveis em participação societária, sem garantia real, emitidas em série única, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da Devedora, que compreende 100.000 (cem mil) notas comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva Data de Emissão, totalizando o valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);*
- "Notas Comerciais 2ª Série": *São as notas comerciais, não conversíveis em participação societária, sem garantia real, emitidas em série única, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, que compreende 40.000 (quarenta mil) notas comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva Data de Emissão, totalizando o valor total de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais);*
- "Obrigações Garantidas 1ª Emissão": *Significam o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais 1ª Emissão e demais obrigações pecuniárias ou não assumidas pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais 1ª Emissão, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas,*

*despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;*

"Obrigações Garantidas 2ª Emissão": *Significam o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais 2ª Emissão e demais obrigações pecuniárias ou não assumidas pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais 2ª Emissão, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;*

"Oferta": *Os CRI serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação da Distribuidora, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160;*

"Ordem de Pagamentos": *Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.8 deste Termo de Securitização;*

"Patrimônio Separado": *O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430: (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de*

*regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste termo de securitização; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste termo de securitização; (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação; (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos Certificados de Recebíveis a que estiverem vinculados;*

"Prazo de Colocação": *No caso dos CRI 1ª Série, o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Emissão CRI 1ª Série, dentro do qual ocorreu a colocação da totalidade dos CRI 1ª Série junto aos investidores. No caso dos CRI 2ª Série, até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do respectivo anúncio de início;*

"Preço de Integralização": *É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização. Em eventual Data de Integralização posterior, o preço de integralização dos CRI deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a Data de Integralização até a Data de Integralização efetiva;*

"Proporção de Compartilhamento": *Significa a proporção conforme a qual os recursos oriundos dos CRI e das Garantias deverão ser rateados entre as Obrigações Garantidas 1ª Emissão e as Obrigações Garantidas 2ª Emissão, que observará sempre o percentual a que o Saldo Devedor dos CRI 1ª Série ou dos CRI 2ª Série corresponde diante do somatório do Saldo Devedor de ambos;*

"Regime Fiduciário": *O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, sobre a Conta do Patrimônio Separado e sobre as Garantias, observada a Proporção de Compartilhamento, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430;*



- "Resolução CVM 17": *A Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;*
- "Resolução CVM 30": *A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;*
- "Resolução CVM 60": *A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM;*
- "Resolução CVM 81": *A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre as sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e notas comerciais;*
- "Resolução CVM 160": *A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados;*
- "Termo de Emissão 1ª Série": *O "Instrumento Particular da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, sem Garantia Real, Emitidas em 1ª Série, para Colocação Privada, da Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.", celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais, e a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais;*
- "Termo de Emissão 2ª Série": *O "Instrumento Particular da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, sem Garantia Real, Emitidas em 1ª Série, para Colocação Privada, da Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.", celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais, e a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais;*
- "Termo de Securitização": *Este "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.";*
- "Titulares dos CRI": *Os Investidores Profissionais, que tenham subscrito e integralizado os CRI, bem como eventuais Investidores Qualificados que eventualmente venham a adquirir os CRI mediante negociação no mercado secundário;*

"Valor Inicial do Fundo de Despesas": O valor de R\$ 72.633,27;

"Valor Mínimo do Fundo de Despesas": O valor equivalente a R\$ 60.000,00;

"Valor Total da Emissão": O valor de R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), sendo o valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) correspondente aos CRI 1ª Série e o valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) correspondente aos CRI 2ª Série;

"Valor Nominal Unitário": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea "(e)", deste Termo de Securitização;

**1.9.** Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação.

## CLÁUSULA SEGUNDA – APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Aprovação societária da Emissora: A Emissão foi aprovada, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, de forma específica, conforme ata de reunião de diretoria ocorrida nesta data ("ARD da Emissora"), cuja ata será arquivada na JUCESP.

2.2. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.3. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor equivalente a (i) com relação à CCI 1ª Emissão, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão 1ª Série; e (ii) com relação à CCI 2ª Emissão, 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), na Data de Emissão 2ª Série.

2.3.1. O Regime Fiduciário instituído pela Emissora por meio do presente Termo de Securitização foi: (a) registrado na B3, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430; e (b) o Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante que assinará a declaração contida no Anexo VI deste Termo de Securitização, observado que, por ocasião da emissão dos CRI 2ª Série, o Termo de Securitização e seus respectivos aditamentos serão registrados na B3, na forma do §1º do artigo 26 da Lei 14.430 e custodiados na Instituição Custodiante, ocasião em que a

Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo X a este Termo de Securitização

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

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

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

2.6. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais pela Emissora, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.7. Emissão da CCI: As CCIs representativas dos Créditos Imobiliários foram emitida sob a forma escritural pela Emissora e as Escrituras de Emissão de CCI encontram-se custodiadas pela Instituição Custodiante, tendo sido as CCIs devidamente registradas na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. 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. O Custodiante do Lastro 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.

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

2.9. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: A Emissora será única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

2.10. Destinação de Recursos: Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, excluídos aqueles referentes às Despesas Iniciais e eventual saldo de CRI cancelados pela Emissora, considerando a possibilidade de Distribuição Parcial prevista na Cláusula 3.8, serão integralmente destinados, pela Devedora, (i) para o reembolso dos aluguéis pagos no âmbito da locação do Imóvel 6º Andar e dos Imóveis 7º Andar, nos termos do Contrato de Locação 6º Andar e do Contrato de Locação 7º Andar, todos pagos para a locação do Imóvel 6º Andar e dos Imóveis 7º Andar nos 24 (vinte e quatro) meses antecedentes à data de encerramento da Oferta dos CRI, observado que mencionados pagamentos constam expressamente indicadas nas Tabelas 3 e 6 do Anexo III a este Termo ("Reembolso") e (ii) para o custeio do pagamento futuro de aluguéis vincendos no âmbito do Contrato de Locação 6º Andar, do Contrato de Locação 7º Andar e da locação do Imóvel Rebouças, nos termos do Contrato de Locação Nova Sede, e o custeio do pagamento futuro da reforma do Imóvel Rebouças, conforme cronograma indicativo, previsto nas Tabelas 2 e 4 do Anexo III a este Termo ("Cronograma Indicativo" e "Destinação Futura", respectivamente).

**2.9.1.** Para fins da verificação do Reembolso, a Devedora enviou ao Agente Fiduciário dos CRI, previamente à assinatura dos Documentos da Operação, os competentes documentos comprobatórios, quais sejam, o(s) comprovante(s) de depósito(s) de pagamento(s) ou de transferência(s) eletrônica(s) de pagamento(s) dos valores indicados nas Tabelas 3 e 6 do Anexo III a este Termo de Securitização e demais documentos aplicáveis comprovando o total de R\$ 3.412.012,44. Ademais, a Devedora **declarou e certificou** por meio da aposição das assinaturas de seu(s) representante(s) legal(is) nos Termos de Emissão que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação.

**2.9.2.** Para fins da verificação da Destinação Futura, a Devedora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, semestralmente, no último dia dos meses de julho e janeiro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da Destinação Futura estabelecida na Cláusula 3.1 dos Termos de Emissão, nos termos do Anexo III aos Termos de Emissão, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Imóveis Destinação aplicados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

**2.9.3.** Para fins deste Termo de Securitização entende-se como "Documentos de Destinação": contratos de locação e as respectivas comprovações de pagamentos do valor da locação, termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, cópia do(s) ato(s) societário(s) relativo(s) ao(s) aumento(s) de capital, AFAC ou qualquer outra forma permitida em lei e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

**2.9.4.** O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos na Cláusula 2.9.2. O Agente Fiduciário dos CRI envidará os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação Futura as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

**2.9.5.** O Anexo III descreve a Destinação Futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, conforme Cronograma Indicativo, assim como as despesas que serão objeto de Reembolso.

**2.9.6.** A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio dos Termos de Emissão, exclusivamente conforme esta Cláusula 2.9.

**2.9.7.** A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os titulares dos CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário 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 2.9.

**2.9.8.** O Cronograma Indicativo da Destinação Futura é meramente indicativo e,

*portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo da Destinação Futura não implicará em uma Hipótese de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma, exceto no caso em que seja necessário alterar o percentual do Valor Total de Emissão inicialmente provisionado para destinação aos Imóveis Destinação. Adicionalmente, a verificação da observância Cronograma Indicativo da Destinação Futura deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo da Destinação Futura para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.*

**2.9.9. Procedimento de Verificação.** *Em relação aos recursos líquidos oriundos deste instrumento e que serão objeto de Destinação Futura, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 2.9.2., na seguinte periodicidade prevista na referida cláusula.*

**2.9.10.** *Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário, em até 15 (quinze) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação Futura.*

**2.9.12.** *Adicionalmente, a Devedora, desde já, autoriza a Securitizadora e, ainda, o Agente Fiduciário, a fiscalizar, diretamente ou por meio de empresas contratadas, por força de uma solicitação que lhes tenha sido expedida pelos investidores dos CRI e/ou por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio das Notas Comerciais, às expensas do Patrimônio Separado, observado que as despesas incorridas para tanto deverão observar o limite indicado no item (ii) da Cláusula 9.1 dos Termos de Emissão.*

**2.9.13.** *A data limite para que haja a efetiva Destinação Futura dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, deverá ser no máximo a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, havendo a ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido) ou o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, as obrigações da Devedora quanto à destinação dos recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da destinação de recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.*

**2.9.14.** *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 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 Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.*

**2.9.15.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da destinação de recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos valores decorrentes Preço de Integralização.

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

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

#### **CRI 1ª Série:**

- (a) Emissão:** 48ª;
- (b) Série:** 1ª;
- (c) Quantidade de CRI:** 100.000 (cem mil) CRI;
- (d) Valor Total da Emissão:** R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);
- (e) Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00, na Data de Emissão;
- (f) Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;
- (g) Juros Remuneratórios:** Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, seguindo a fórmula prevista na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;
- (h) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (i) Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** mensalmente, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (j) Regime Fiduciário:** Sim;

**(k) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;

**(l) Data de Emissão:** 22 de junho de 2023;

**(m) Local de Emissão:** São Paulo/SP;

**(n) Prazo e Data de Vencimento CRI:** 3.648 (três mil, seiscentos e quarenta e oito) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI 1ª Série, vencendo-se, portanto, em 17 de junho de 2033;

**(o) Garantias:** Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, os quais gozarão das garantias dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação, quais sejam: (i) a Alienação Fiduciária de Cotas, quando constituída, e (ii) o Fundo de Despesas;

**(p) Coobrigação da Emissora:** não há;

**(q) Carência:** de acordo com o Anexo II ao Termo de Securitização;

**(r) Forma de Comprovação de Titularidade:** Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador do CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3.

**(s) Subordinação:** não há;

**(t) Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 19 de julho de 2023;

**(u) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** 19 de julho de 2023;

**(v) Encargos Moratórios:** Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos no Termo de Emissão 1ª Série, os quais serão repassados aos Investidores de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Investidores de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Securitizadora, não podendo ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora;

**(w) Forma:** nominativa e escritural.

**(x) Classificação dos CRI:** Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do



Anexo I ao Código ANBIMA, em linha com as "Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas", de 02 de janeiro de 2023, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações:

- (ix) **Categoria.** Os CRI são da categoria "Corporativo", tendo em vista a categoria dos Imóveis, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 02 de janeiro de 2023.
- (x) **Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora.
- (xi) **Tipo de Segmento.** Os Imóveis enquadram-se no segmento "imóvel comercial e lajes corporativas", conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea "e" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 02 de janeiro de 2023.
- (xii) **Tipo de Contrato Lastro.** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 02 de janeiro de 2023.

(y) **Título Classificado como "Verde", "Social" ou "Sustentável":** Não;

**CRI 2ª Série:**

- (a) **Emissão:** 48ª;
- (b) **Série:** 2ª;
- (c) **Quantidade de CRI:** 40.000 (quarenta mil) CRI;
- (d) **Valor Total da Emissão:** R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais);
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;
- (g) **Juros Remuneratórios:** Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>)

("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, seguindo a fórmula prevista na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;

**(h) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** semestralmente, a partir de abril de 2024 (inclusive), de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

**(i) Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** semestralmente, a partir de abril de 2024 (inclusive), de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

**(j) Regime Fiduciário:** Sim;

**(k) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;

**(l) Data de Emissão:** 20 de outubro de 2023;

**(m) Local de Emissão:** São Paulo/SP;

**(n) Prazo e Data de Vencimento CRI:** 4.380 dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI 2ª Série, vencendo-se, portanto, em 17 de outubro de 2035;

**(o) Garantias:** Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, os quais gozarão das garantias dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação, quais sejam: (i) a Alienação Fiduciária de Cotas, quando constituída, e (ii) o Fundo de Despesas;

**(p) Coobrigação da Emissora:** não há;

**(q) Carência:** de acordo com o Anexo II ao Termo de Securitização;

**(r) Forma de Comprovação de Titularidade:** Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador do CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3.

**(s) Subordinação:** não há;

**(t) Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 17 de abril de 2024;

**(u) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** 17 de abril de 2024;

**(v) Encargos Moratórios:** Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na Termo de Emissão 2ª Série, os quais serão repassados aos Investidores de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Investidores de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Securitizadora, não podendo ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora;

**(w) Forma:** nominativa e escritural.

**(x) Classificação dos CRI:** Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo I ao Código ANBIMA, em linha com as "Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas", de 02 de janeiro de 2023, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações:

**(xiii) Categoria.** Os CRI são da categoria "Corporativo", tendo em vista a categoria dos Imóveis, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 02 de janeiro de 2023.

**(xiv) Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora.

**(xv) Tipo de Segmento.** Os Imóveis enquadram-se no segmento "imóvel comercial e lajes corporativas", conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea "e" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 02 de janeiro de 2023.

**(xvi) Tipo de Contrato Lastro.** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 02 de janeiro de 2023.

**(y) Título Classificado como "Verde", "Social" ou "Sustentável":** Não;

**3.2. Depósito dos CRI:** Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica

dos CRI realizada por meio da B3.

**3.3. Oferta dos CRI:** Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, em regime de melhores esforços.

**3.4.** A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com o artigo 26 da Resolução CVM 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e realizada automaticamente sem a análise prévia da CVM, devendo ser registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único e do artigo 12 do "Código ANBIMA para Ofertas Públicas", em vigor desde 06 de maio de 2021 e das normas estabelecidas nas "Regras e Procedimentos para Envio de Informações para a Base de Dados nº 04, de 03 de junho de 2019, com as alterações introduzidas pelas Regras e Procedimentos Nº 07/21" da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

**3.4.1.** A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com o artigo 26 da Resolução CVM 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e realizada automaticamente sem a análise prévia da CVM.

**3.4.2.** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, ou conforme vier a ser estabelecido em compromisso de investimento, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

**(a)** está ciente de que a CVM não realizou a análise prévia dos documentos da Oferta;

**(b)** está ciente de que o CRI ofertado está sujeito às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160; e

**(c)** é Investidor Profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

**3.5. Início da Distribuição dos CRI:** O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início ("Prazo de Colocação").

**3.6. Encerramento da Distribuição dos CRI:** Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo a Distribuidora verifique o encerramento da Oferta, a Distribuidora deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, nos modelos do Anexo M da Resolução CVM 160, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro,

Estado do Rio de Janeiro.

**3.7. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários:** Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: **(a)** a qualquer tempo por Investidores Profissionais; **(b)** por Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e **(c)** ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, conforme artigo 86, II, da Resolução CVM 160.

**3.8. Distribuição Parcial:** Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão dos CRI, haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo dos CRI 1ª Série e/ou dos CRI 2ª Série, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, devendo ser aditados os Documentos da Operação, conforme aplicável, para que sejam informadas com precisão as características da Emissão, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Investidores dos CRI.

**3.8.1.** Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160, a Emissora e o Agente Fiduciário declaram que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

**3.8.2.** Na hipótese de não ter sido distribuído integralmente o Montante Mínimo dos CRI 1ª Série e/ou dos CRI 2ª Série, os recursos integralizados deverão ser integralmente restituídos aos respectivos Investidores dos CRI 1ª Série e/ou dos CRI 2ª Série, conforme aplicável.

**3.8.3.** Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM nº 160, em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, poderá optar por: (i) condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou (ii) condicionar sua adesão a que haja distribuição de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao mínimo previsto pelo ofertante e menor que a totalidade dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta ou da captação integral prevista.

**3.9. Declarações:** Para fins de atender o Suplemento da Resolução CVM 60, seguem como Anexo IV, Anexo V e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora e pela Instituição Custodiante.

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

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

**4.2. Integralização dos CRI:** A integralização dos CRI será realizada à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional ou bens e direitos, conforme estabelecido

no Boletim de Subscrição. O preço de integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário, na respectiva Data de Emissão, acrescido do Juros Remuneratórios, calculada pro rata die, desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, sendo permitida a integralização com ágio ou deságio. As eventuais taxas de ágio ou deságio deverão ser uniformes para todos os CRI integralizados na mesma Data de Integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

**4.2.1.** Os montantes decorrentes das integralizações dos CRI serão utilizados para pagamento do Valor Total da Emissão das Notas Comerciais à Devedora, conforme a Proporção de Compartilhamento, sendo certo que serão descontados e/ou retidos os seguintes valores, da Primeira Integralização dos CRI 1ª Série:

(iii) o valor de R\$ 266.567,37, equivalente ao somatório das despesas iniciais (flat) da Operação de Securitização, exclusivamente em relação aos CRI 1ª Série, conforme devidamente identificadas no Anexo IX a este Termo de Securitização ("Despesas Iniciais 1ª Série"); e

(iv) os valores referentes à constituição do fundo de despesas, que, nesta data, perfaz o Valor Inicial do Fundo de Despesas e que, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, deverá ser, a todo momento, equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas ("Fundo de Despesas").

**4.2.2.** Na da Primeira Integralização dos CRI 2ª Série, por sua vez, serão descontados e/ou retidos os seguintes valores:

(i) descontado o valor de R\$ 128.731,41 (cento e vinte e oito mil, setecentos e trinta e um reais e quarenta e um centavos), equivalente ao somatório das despesas iniciais (flat) exclusivamente em relação aos CRI 2ª Série ("Despesas Iniciais 2ª Série"); e

(ii) se necessário, será retido o valor suficiente para a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas ("Valor Retido para o Fundo de Despesas").

**4.2.3.** O Valor Mínimo do Fundo de Despesas deverá ser recomposto por aporte direto da Devedora, em até 05 (cinco) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, com recursos próprios, obrigatoriamente mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, na Conta do Patrimônio Separado, sob pena de vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais.

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

**4.4.** Liberação dos recursos: O valor objeto da Primeira Integralização, de acordo com

a respectiva série, líquido das retenções e descontos indicados acima, será disponibilizado pela Securitizadora à Devedora, exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, na data em que ocorrer a Primeira Integralização, ocasião em que será liberado à Devedora, na Conta de Livre Movimentação. Analogamente, o valor objeto de eventuais demais integralizações, líquido das retenções e descontos indicados acima, será disponibilizado pela Securitizadora à Devedora, exclusivamente com recursos oriundos da respectiva integralização dos CRI, na data em que ocorrer a mencionada integralização, ocasião em que será liberado à Devedora, na Conta de Livre Movimentação.

#### CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

**5.1** Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI e os Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos, na Conta do Patrimônio Separado, nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

5.2. Juros Remuneratórios. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa", e, em conjunto com a Taxa DI, "Juros Remuneratórios" ou "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI 1ª Série no caso da Primeira Série, conforme o caso e desde a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI 2ª Série no caso da Segunda Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{FatorJuros} - 1)$$

onde:

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

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido da Sobretaxa, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:*

$$\mathbf{FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread}$$

*FatorDI = Produtório das Taxas DI, da data de início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:*

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

*onde:*

*k = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";*

*n = Número total de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;*

*TDI<sub>k</sub> = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:*

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

*onde:*

*k = Conforme definido acima;*

*DI<sub>k</sub> = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;*

*FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:*

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

*onde:*

*spread = 4,0000 (quatro inteiros);*

*dp = É o número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "dp" um número inteiro;*

*Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração:*



(vi) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(vii) Para efeito do cálculo da Remuneração, deverão ser utilizadas as Taxas DI divulgadas no 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para o cálculo no dia 15, será utilizada a Taxa DI divulgada no dia 12, pela B3, pressupondo-se que os dias 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis);

(viii) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDi_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(ix) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(x) O fator resultante da expressão  $(FatorDI \times FatorSpread)$  é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

5.2.1. Para fins de cálculo da Remuneração, considera-se "Período de Capitalização" o intervalo de tempo que se inicia a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios (inclusive), conforme o caso, e termina na próxima Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios (exclusive), ou na Data de Vencimento, ou na data da liquidação antecipada dos CRI em razão do seu resgate antecipado ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI (exclusive), conforme o caso.

5.2.2. Indisponibilidade da Taxa DI. Se no momento do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, a Taxa DI não estiver disponível, deverá ser observado o seguinte:

(a) Será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI;

(b) Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais por extinção, proibição legal ou judicial, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI deverão, no prazo de até 05 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos mencionado ou da data de extinção da Taxa DI, ou ainda, da data de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia

*Especial de Investidores dos CRI para deliberar, em comum acordo com a Securitizadora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas neste Termo, será utilizada, para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Notas Comerciais;*

*(c) Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Investidores dos CRI prevista acima, referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI perderá seu objeto e, portanto, não será realizada. Nesse caso, a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas neste Termo; e*

*(d) Caso, na Assembleia Especial de Investidores dos CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Notas Comerciais entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, ou ainda, caso não haja quórum para deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, a Securitizadora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, e consequente resgate e cancelamento dos CRI, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Investidores dos CRI prevista acima ou data em que a referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI deveria ter sido realizada, ou ainda, na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e acrescido dos Encargos Moratórios, Despesas e eventuais outros custos devidos, conforme aplicável, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas nos Termos de Emissão, será utilizada, para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente.*

**5.4. Amortização Programada.** *A amortização programada será realizada nas datas indicadas no Anexo II ao presente Termo de Securitização. O cálculo da amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será calculada da seguinte forma ("Amortização Programada"):*

$$A_{ai} = V_{na} \times T_{ai}$$

onde:

*Aai = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

*Vna = conforme definido acima; e*

*Tai = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo II abaixo.*

**5.5. Prorrogação de Prazo:** *Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, com exceção da Data de Vencimento dos CRI, que não será prorrogada nos termos desta cláusula.*

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

**5.7. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento:** *Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI.*

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

**6.1.** *A Emissora deverá promover o resgate antecipado dos CRI ("Resgate Antecipado Total") na hipótese **(i)** do pagamento antecipado das Notas Comerciais em razão do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos nos Termos de Emissão; **(ii)** indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, sem que haja acordo em AEI sobre o novo índice, caso em que a Devedora deverá resgatar a integralidade das Notas Comerciais, com o consequente Resgate Antecipado Total e cancelamento dos CRI; e/ou **(iii)** de a Devedora exercer a prerrogativa de que lhe foi conferida no âmbito dos Termos de Emissão de resgatar antecipadamente as Notas Comerciais por meio da qual a Devedora poderá, (iii.1) com relação às Notas Comerciais 1ª Emissão, a partir do 1º (primeiro) mês contado da Data de Emissão dos CRI 1ª Emissão, ou seja, de junho de 2023 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais 1ª Emissão e (iii.2) com relação às Notas Comerciais 2ª Emissão, a partir do 1º (primeiro) mês contado da Data de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, realizar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais 2ª Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo Total") mediante o pagamento do valor nominal unitário, ou do saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais, conforme aplicável, acrescido (i) dos juros remuneratórios, calculados pro rata temporis nos termos dos Termos de Emissões e (ii) encargos moratórios, se for o caso.*

**6.1.1.** O Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado mediante aporte direto de recursos pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado. Para realizar o Resgate Antecipado Facultativo, a Devedora deverá enviar uma notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o Resgate Antecipado Facultativo, na qual deverá informar (i) a data efetiva do Resgate Antecipado Facultativo Total e pagamento à Securitizadora; (ii) o local de sua realização; e (iii) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora.

**6.1.2.** A comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total será irrevogável e irretratável, e, mediante sua realização, a Devedora estará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

**6.1.3.** A Emissora, por sua vez, comunicará a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento de Resgate Antecipado Total dos CRI.

**6.1.4.** Os recursos decorrentes do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais serão integralmente utilizados para o Resgate Antecipado Total dos CRI.

**6.1.5.** Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado Total dos CRI será realizado com o acompanhamento do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI.

**6.1.6.** Os CRI objeto do Resgate Antecipado Total serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

**6.2.** Amortização Extraordinária Compulsória. A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, as Notas Comerciais deverão ser amortizadas extraordinariamente, de forma compulsória, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração, com a consequente amortização antecipada dos CRI ("Amortização Extraordinária Compulsória"), na hipótese de a Devedora exercer a prerrogativa de que lhe foi conferida no âmbito dos Termos de Emissão de, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou de seu saldo, amortizar antecipadamente as Notas Comerciais por meio da qual a Devedora poderá, (iii.1) com relação às Notas Comerciais 1ª Emissão, a partir do 1º (primeiro) mês contado da Data de Emissão dos CRI 1ª Emissão, ou seja, de junho de 2023 (inclusive), amortizar antecipadamente as Notas Comerciais 1ª Emissão, e (iii.2) com relação às Notas Comerciais 2ª Emissão, a partir do 1º (primeiro) mês contado da Data de Emissão dos CRI 2ª Emissão, amortizar antecipadamente as Notas Comerciais 2ª Emissão ("Amortização Antecipada Facultativa"), mediante o pagamento do valor nominal unitário, ou do saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais, conforme aplicável, acrescido (i) dos juros remuneratórios, calculados pro rata temporis nos

termos dos Termos de Emissão e (ii) encargos moratórios, se for o caso.

**6.2.1.** A Amortização Antecipada Facultativa deverá ser realizada mediante aporte direto de recursos pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado. Para realizar a Amortização Antecipada Facultativa, a Devedora deverá enviar uma notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data prevista para a Amortização Antecipada Facultativa, na qual deverá informar (i) o montante que pretende amortizar antecipadamente; (ii) a data efetiva do Resgate Antecipado Facultativo Total e pagamento à Securitizadora; (iii) o local de sua realização; e (iv) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora.

**6.2.2.** A comunicação de Amortização Antecipada Facultativa será irrevogável e irretratável, e, mediante sua realização, a Devedora estará obrigada a realizar a Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais nos termos informados, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

**6.2.3.** A Emissora comunicará a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento da Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI ou do resgate antecipado compulsório total, conforme o caso.

**6.2.4.** Os recursos decorrentes da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais serão integralmente utilizados para a Amortização Antecipada dos CRI.

**6.2.5.** Os valores pagos a título de amortização antecipada do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário serão sempre imputados de forma proporcional ao valor das parcelas vincendas de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.

**6.2.6.** A Amortização Extraordinária Compulsória será realizada observados os procedimentos da B3.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS**

7.4. Garantias: Em adição à constituição do Fundo de Despesas, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão, em regime de compartilhamento, deverá ser constituída a Alienação Fiduciária de Cotas, nos termos e no prazo previstos nos Termos de Emissão.

**7.5.** Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora.

7.5.1. *Caso o montante do Fundo de Despesas fique, a qualquer tempo, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto nos termos da Cláusula 4.2.2 acima.*

7.5.2. *A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas será realizada pela Securitizadora mensalmente, em cada Data de Verificação.*

7.5.3. *Os valores decorrentes do Fundo de Despesas enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.*

7.5.4. *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 neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora 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.*

7.5.5. *Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim.*

7.5.6. *Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em AEI convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, 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. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.*

7.5.7. *Conforme previsto neste Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.*

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

**7.6.** *Disposições Comuns às Garantias: Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu*

*exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos nas Notas Comerciais, a excussão das Garantias independará de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza, salvo se previsto de forma diversa nos demais Documentos da Operação. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se executar as demais.*

- 7.5.** *A enunciação das Obrigações Garantidas acima 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 se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias.*
- 7.6.** *As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação da Obrigações Garantidas.*
- 7.7.** *O presente Termo de Securitização integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento à Devedora no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte das Garantias, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Securitizadora de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Devedora ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas.*

#### **CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

- 8.1.** Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: *A Emissora obriga-se a*

*informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI, mediante disponibilização no sistema Fundos.NET, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos. A divulgação mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários ocorrerá apenas nas hipóteses legalmente previstas.*

**8.2.** *Informe Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos previstos no artigo 47, III da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se referirem.*

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

**8.3.** *Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros, incluindo, mas não se limitando, às demonstrações financeiras da Emissora e aos atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.*

**8.4.** *A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.*

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

- (a)** *é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com as leis brasileiras;*
- (b)** *está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;*
- (c)** *os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;*



- (d)** *é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;*
- (e)** *foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;*
- (f)** *tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas nos Termos de Emissão;*
- (g)** *não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;*
- (h)** *não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel;*
- (i)** *não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e*
- (j)** *este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.*

#### **CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS**

**9.1.** Regime Fiduciário: *Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.*

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

**9.3.** Isenção de Ação ou Execução: *Na forma do artigo 27 Lei nº 14.430, os Créditos*

*Imobiliários, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, não se prestando à constituição de Garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.*

**9.4. Patrimônio Separado:** *Os Créditos Imobiliários, as Garantias e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.*

**9.5. Administração do Patrimônio Separado:** *A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, que se encerrará em 31 de março de cada ano.*

**9.6. Declarações da Emissora:** *Para fins do Suplemento da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:*

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

**9.7. Tributos:** *Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 2.5, item (c) deste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (gross-up).*

**9.7.1.** *A Taxa de Administração será devida pela Devedora, coobrigadas entre si, com recursos do Patrimônio Separado, e paga até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, até o resgate total dos CRI.*

**9.7.2.** *Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios*

de 1% (um por cento) ao mês, calculado pro rata temporis, se necessário.

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

- (g) Despesas da Operação e despesas do Patrimônio Separado, caso a Devedora não arque com tais custos;
- (h) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
- (i) Pagamento dos Juros Remuneratórios e Amortização Programada em atraso dos CRI, se houver;
- (j) Pagamento de Encargos Moratórios, se houver, de acordo com a Proporção de Compartilhamento;
- (k) Pagamento dos Juros Remuneratórios, de acordo com a Proporção de Compartilhamento; e
- (l) Amortização Programada do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI.

**9.8.1.** Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas nos itens (a) ao (f) da cláusula 9.8 acima, a Emissora notificará a Devedora para que em até 5 (cinco) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações.

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

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

**9.11.** A Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de

*antecedência para 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, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430.*

**9.12.** *Na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Investidores dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI acima seja instalada e os Investidores dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas nos termos dos §§ 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430.*

**9.13** *Gestão de Recursos da Conta do Patrimônio Separado:* *Quaisquer valores depositados ou mantidos na Conta do Patrimônio Separado estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, podendo, a critério da Securitizadora, ser aplicados nos Investimentos Permitidos. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais aplicações integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos.*

**9.13.1** *Fica desde já certo e ajustado entre as Partes que, para todos os fins de direito, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os titulares dos CRI não assumem qualquer responsabilidade perante a Devedora, por perdas financeiras resultantes de qualquer investimento nas Investimentos Permitidos, 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, desde que expressamente observado o disposto no item 9.9 acima.*

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

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

**(a)** *aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;*

- (b)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme consta no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (c)** não desempenhar qualquer outra função ou outros serviços para a presente Emissão;
- (d)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17;
- (e)** prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VIII;
- (f)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (g)** assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;
- (h)** não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (i)** verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura do Termo de Securitização os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de garantias não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes.

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

- (a)** exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b)** zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

- (c)** verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes Cartório de Registro de Títulos e Documentos e de Imóveis e Cartório de Registro de Títulos competentes, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e)** intimar a Emissora e a Devedora sempre que a análise seja possível através dos documentos encaminhados pela Emissora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador do CRI;
- (g)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (h)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 11.1.10 deste Termo de Securitização;
- (i)** renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m)** informar os Titulares dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que

*estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;*

- (n)** *acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;*
- (o)** *disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado pela Emissora, através de seu website e/ou de sua central de atendimento;*
- (p)** *acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;*
- (q)** *fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 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 nº 14.430;*
- (r)** *convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às Assembleias Especiais de Investidores dos CRI constantes da Lei n.º 6.404/76;*
- (s)** *comparecer à Assembleia Especial dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;*
- (t)** *fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;*
- (u)** *divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos à presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17; e*
- (v)** *em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.*

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

**10.4. Remuneração do Agente Fiduciário:** Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, à título de honorários pela prestação dos serviços, parcelas anuais de R\$ 17.000, 00 (dezesete mil reais) cada, para o acompanhamento padrão dos serviços de Agente Fiduciário, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente Termo, o que ocorrer primeiro, e as demais a serem pagas no mesmo dia dos semestres subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IGPM, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, inclusive a remuneração. Caso a operação seja desmontada, as 2 primeiras parcelas do item (ii) acima serão devidas à título de "abort fee". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

**10.5.** No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais de Investidores dos CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Investidores dos CRI ou demais partes da Emissão, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa dos CRI, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de Assembleias Especiais de Investidores dos CRI presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação,



dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

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

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

**10.8.** *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, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.*

**10.9.** *Adicionalmente, a Securitizadora ressarcirá o Agente Fiduciário, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Securitizadora ou insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, 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, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vi) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21.*

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

**10.11.** *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 investidores 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 investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, 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 investidores; 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 investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores 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 investidores 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 Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM.

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

**10.13.** Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora, coobrigadas entre si, assumirão a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

**10.14.** Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância, no prazo de 30 (trinta) dias, mediante deliberação, pelos Titulares de CRI, no âmbito de uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim, sendo eleito novo agente fiduciário caso os Titulares de CRI optem por prosseguir com a referida substituição. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

**10.15.** Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser

destituído:

**(a)** pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

**(b)** por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto da maioria dos Titulares dos CRI; ou

**(c)** por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos 10.3 neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

**10.16.** Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.8 deste Termo de Securitização e da Cláusula 10.9 assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

**10.18.** Substituto Provisório: A CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

**10.19.** Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

**10.20.** Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

aplicável.

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

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

**11.1.** *Liquidação do Patrimônio Separado:* Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; **(ii)** o inadimplemento com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(iii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 11.4. abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitariamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado.

**11.2.** *Convocação da Assembleia Especial:* Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos citados na 11.4 abaixo, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI, 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 ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60 para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, bem como de eventual liquidação do Patrimônio Separado, devendo, nesse último caso, estabelecer as condições para contratação de uma empresa liquidante. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos acima, será válida por maioria dos votos presentes, em primeira ou em segunda convocação, 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 equivalerá a CRI representativos de, até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

**11.3.** *Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado:* A Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

**11.3.1.** Em referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração. O liquidante será a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

**11.3.2.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Investidores dos CRI em dação em pagamento, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

**11.3.3.** Na hipótese da Cláusula acima, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização de suas garantias, caso aplicável, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Investidores dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e garantias eventualmente não realizadas aos Investidores dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada um.

**11.3.4.** O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a Cláusula 11.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(b)** caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a Cláusula 11.2 acima seja instalada em segunda convocação e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**11.4.** Eventos que Ensejam a Assunção imediata e transitória, pelo Agente Fiduciário, da Administração do Patrimônio Separado:

**(a)** pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;

**(b)** extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência da Emissora;

**(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

**(d)** desvio de finalidade do Patrimônio Separado;

**(e)** descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada em 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário; ou

**(f)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, respeitando o prazo de cura previstos pelos Créditos Imobiliários que dão suporte a essa Emissão, sendo

que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Investidores do CRI decidam nesse sentido.

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

**11.4.2.** O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a Cláusula 11.4 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a Cláusula 11.4 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSEMBLEIA ESPECIAL

**12.1** Assembleia Especial de Investidores dos CRI: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, de forma presencial, ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

**12.1.1** Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar sobre:

- I – as demonstrações financeiras do patrimônio separado;
- II – alterações no instrumento de emissão, ressalvado o quanto disposto no item 12.1.3. abaixo;
- III – destituição ou substituição da Emissora na administração do patrimônio separado; e
- IV – qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do patrimônio separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, incluindo a deliberação sobre: a) a realização de aporte de capital por parte dos investidores; b) a dação em pagamento aos investidores dos valores integrantes do patrimônio separado; c) o leilão dos ativos componentes do patrimônio separado; ou d) a transferência da administração do patrimônio separado para outra companhia securitizadora ou para o agente fiduciário, se for o caso.

**12.1.2.** As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

**12.2.** Convocação: A Assembleia Especial de Investidores dos CRI poderá ser convocada pela **(i)** Emissora, **(ii)** Agente Fiduciário, ou **(iii)** por Titulares dos CRI que

representem, no mínimo, 05% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

**12.3. Forma de Convocação:** Observado o disposto na Cláusula 12.1. deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores 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, salvo se de outra forma prevista neste Termo de Securitização.

12.3.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Investidores 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 parágrafo 3º do artigo 23 da Medida Provisória.

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

12.3.3. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Investidores dos CRI 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 do CRI, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

12.3.4. No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, 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 de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

**12.4.** Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

**12.5.** Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores 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 da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI ou deliberação pelos Titulares de CRI, em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão 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. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

**12.6.** 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.

**12.7.** Legislação Aplicável: As Assembleia Especial de Investidores dos CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de acordo com o estipulado neste Termo de Securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, devem ser aplicadas na convocação e na realização da assembleia referida no caput as normas referentes à convocação e à realização da assembleia de debenturistas e, ainda de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

**12.8.** Instalação: A Assembleia Especial de Investidores dos CRI se instalará com a presença de Titulares representando, no mínimo, 50% dos CRI em circulação em primeira convocação e com a presença de qualquer número de investidores em segunda convocação.

12.8.1. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI.

**12.9.** Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores dos CRI os investidores detentores de títulos de securitização na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há



menos de 1 (um) ano.

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

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

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

12.9.4. Impedimento de voto: Não podem votar nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI: (i) a Devedora, seus sócios e eventuais sociedades por ele controladas ou a ele coligadas, ou ainda, pessoas direta ou indiretamente relacionadas à Devedora; (ii) os prestadores de serviços da Emissão, incluindo a Emissora; (iii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (iv) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (v) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no tocante à matéria em deliberação, ressalvadas as hipóteses em que os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v), ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais investidores presentes à Assembleia Especial de Investidores dos CRI, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

12.9.5. Consulta formal: Além das deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Investidores Titulares dos CRI, é facultado à Emissora tomar as deliberações dos investidores mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos investidores, observada, nessa hipótese, o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

**12.10.** Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução CVM 81, se aplicável.

**12.11.** Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes

legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI, observadas as disposições pertinentes à presença nos termos da Resolução CVM 81, se aplicável.

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

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

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

**12.15.** Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(i)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(iii)** à Data de Vencimento Final **(v)** aos Eventos de Recompra Compulsória; **(vi)** aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vii)** às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; **(viii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(xix)** qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; e **(x)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 66% dos CRI em Circulação e em segunda convocação pela maioria dos Titulares presentes.

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

**12.17.** *Dispensa:* É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI sempre que for necessária alteração, em qualquer dos Documentos da Operação, decorrente exclusivamente: **(i)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos dos Documentos da Operação; **(iii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

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

**12.19.** Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre: (i) o aditamento dos Documentos da Operação para a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**13.1.** *Despesas da Emissão:* A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração").

**13.1.1.** A remuneração definida no item 12.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança

de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

**13.1.2.** Os valores referidos no item 12.1. acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

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

(a) todos os emolumentos da B3, relativos às CCIs 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, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(b) remuneração da Securitizadora no valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), sendo R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) referente à 1ª Série e R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) referente à 2ª Série, líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI;

(c) taxa de administração no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais por Patrimônio Separado, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais até o dia 05 (cinco) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;

(d) será devida à Securitizadora, pelas Devedoras, com recursos do Patrimônio Separado, 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, 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 Especiais de Investidores dos CRI, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA/IBGE, acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

(e) remuneração da Instituição Custodiante: a remuneração da Instituição Custodiante é composta da seguinte forma: (i) Registro da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro das CCIs na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, parcela única de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco 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) parcela única de implantação no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (b) parcelas anuais, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. As parcelas devidas à Instituição Custodiante, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Os valores devidos à Instituição Custodiante, poderão ser faturados por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora das CCIs, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora das CCIs ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devida pela

Emitente a título de "abort fee" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

(f) remuneração do Escriturador do CRI: remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração e de liquidação financeira dos CRI, devida ao Escriturador dos CRI e ao Agente de Liquidação dos CRI, parcela anual de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), a ser corrigido anualmente, pro rata temporis a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a integral liquidação dos CRI;

(g) remuneração do Escriturador das Notas Comerciais: remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais, devida ao Escriturador das Notas Comerciais, no valor anual de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) por termo de emissão de notas comerciais e por série, a ser corrigido anualmente, pro rata temporis a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Primeira Integralização das Notas Comerciais e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a integral liquidação das Notas Comerciais, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(h) remuneração do Agente Fiduciário: conforme previsto na Cláusula 10.4 acima;

(i) 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;

(j) 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 Especial de Investidores dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

(k) 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;

(l) 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;

(m) 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;

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

(o) 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;

(p) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

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

(r) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

(s) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;

(t) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;

(u) todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, ordinária ou extraordinária, 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;*

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

*(w) 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;*

*(x) 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;*

*(y) 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;*

*(z) 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;*

*(aa) 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;*

*(bb) 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;*



(cc) 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;

(dd) 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; quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI; quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

**13.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 13.1. e 13.2. acima, e tais despesas não sejam pagas pela Devedora, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

**13.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Observado o disposto nos itens 13.1., 13.2. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

**13.4.1.** No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, 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 dos CRI, na data da respectiva aprovação.

**13.4.2.** Em razão do quanto disposto na alínea "b" do item 12.4. acima, 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 dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora 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 oriundos do Contrato de Locação; (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, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.*

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA- TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.*

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

*Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN nº 4.373/ 2014"), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita (i) aos rendimentos obtidos em investimento em CRI por pessoas físicas, os quais são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("Paraíso Fiscal"); e (ii) aos demais investidores residentes ou*

*domiciliados em Paraíso Fiscal, que se submetem à mesma tributação aplicável a residentes ou domiciliados no país, assim como ocorre com aqueles que não observem as normas da Resolução CMN nº 4.373/2014 ao realizarem seus investimentos.*

*É considerado Paraíso Fiscal o país ou dependência que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se estiver alinhado com os padrões internacionais de transparência fiscal), ou, ainda, 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.*

*No entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Paraísos Fiscais" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010 ("IN RFB nº 1.037/2010").*

*A menos que sejam pessoas físicas isentas de tributação, os investidores sujeitos às mesmas regras aplicáveis a residentes ou domiciliados no país sofrerão a incidência do IRRF à alíquota regressiva entre 15% e 22,5% sobre os rendimentos decorrentes de CRI, a depender do prazo da aplicação (alíquota de 22,5% para aplicações até 180 dias; de 20% para aplicações de 181 a 360 dias; de 17,5% para aplicações de 361 a 720 dias; e de 15% para aplicações acima de 720 dias).*

*Nos termos da Medida Provisória nº 1.137, de 21 de setembro de 2022 ("MP nº 1.137/2022"), a partir de 01.01.2023, o IRRF incidirá à alíquota zero sobre rendimentos produzidos por CRI constituído para adquirir recebíveis de apenas um cedente ou devedor, desde que se comprove o seu registro em sistema autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários e que o investimento do residente ou domiciliado no exterior tenha observado a Resolução CMN nº 4.373/ 2014.*

*Esse benefício não será aplicável a operações celebradas entre pessoas vinculadas ou a rendimentos auferidos por residente ou domiciliado em Paraíso Fiscal, conforme definição mencionada acima, ou por beneficiário de regime fiscal privilegiado listado no artigo 2º da IN RFB nº 1.037/2010.*

*De acordo com a legislação, considera-se regime fiscal privilegiado aquele que apresente quaisquer das seguintes características: (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se houver alinhamento com os padrões internacionais de transparência fiscal); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a não residente, sem exigência de realização de atividade econômica substantiva ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva; (iii) não tribute ou tribute à alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se houver alinhamento com os padrões internacionais de transparência fiscal) os rendimentos auferidos fora do*

território; ou (iv) não permita acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens e direitos ou às operações econômicas realizadas.

Além disso, o benefício deixará de ser aplicável se a MP nº 1.137/2022 não for convertida em lei no prazo determinado na Constituição Federal (sessenta dias, prorrogável uma vez por igual período, contando-se o prazo da publicação ocorrida em 22.09.2022 e suspendendo-se quando houver recesso do Congresso Nacional).

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

##### Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

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

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

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE**

**15.1. Publicidade:** Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da 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, do inciso IV "b" do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar o

Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

15.2. As publicações das Assembleias Especiais de Investidores serão realizadas na forma da cláusula 12 acima.

15.3. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

15.4. 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, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

**16.1.** Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na B3 na forma do §1º do artigo 26 da Lei 14.430 e será custodiado na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo IV a este Termo de Securitização.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição

CEP 04.538-001, São Paulo - SP

A/C: Nathalia Machado e Amanda Martins

Telefone: (11) 3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Para o Agente Fiduciário

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

Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi

CEP 04.534-004, São Paulo – SP

At: Flaviano Mendes

Telefone: (11) 2127-2758

E-mail: fiduciario@commcor.com.br

**17.1. Consideração das Comunicações:** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

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

#### CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – RISCOS

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

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

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

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

**(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade:** As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para

*pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.*

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

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

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

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

**(g)** *Crescimento da Emissora e de seu Capital:* *O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital*



no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

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

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

**(j)**

**(k)** Risco Tributário: A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

**(l)** Risco em Função do Rito de Registro Automático da Oferta: A Oferta dos CRI, está submetida ao rito automático de registro perante a CVM nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora e pela Distribuidora e o Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

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

**(n)** Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 3.3 deste Termo de Securitização.

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

**(p)** Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI: As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

**(q)** O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade da Devedora, em cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento ou resolução da cessão dos Créditos Imobiliários. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

**(r)** Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros.

**(s)** Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado foi realizada no mês de junho de 2023, na ocasião e para os fins da presente Emissão, nos termos contratados, com escopo limitado a determinados aspectos, tendo sido objeto da diligência a análise do Contrato de Locação 6º Andar, do Contrato de Locação 7º Andar e do Contrato de Locação Nova Sede, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Imóveis Destinação, ou aos antigos proprietários dos Imóveis Destinação.

No âmbito da diligência jurídica realizada, não foram identificados pelo assessor jurídico fatos ou situações que pudessem inviabilizar absolutamente a Emissão, contudo, foram formuladas observações e ressalvas no relatório de auditoria ("Relatório de Auditoria"),

que poderão, eventualmente, impactar, de forma mais ou menos relevante a presente Emissão.

**(t)** Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Cotas: A Alienação Fiduciária de Cotas não está devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, tendo sido estipulado prazo para a sua formalização e perfeita constituição nos Termos de Emissão, sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático. Assim, caso a Devedora descumpra a obrigação em questão, além da configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático, caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais, os Titulares dos CRI não gozarão da garantia em questão, o que pode acarretar eventuais perdas investidores eles, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

**(u)** Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. Surtos de doenças transmissíveis em escala global têm acarretado medidas diversas cujos efeitos podem levar a maior volatilidade no mercado de capitais global e à potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do COVID-19, têm levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que podem incluir, restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas que transitaram por áreas de maior risco, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Tais medidas podem impactar as operações das sociedades empresárias e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além de potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Estes fatores podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Devedora e/ou das Fiduciantes e afetar negativamente o cumprimento de suas obrigações assumidas no âmbito da Operação.

**(v)** Risco de crédito e capacidade da Devedora de honrar suas obrigações: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrem exclusivamente das Notas Comerciais. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores devem atentar para a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito das Notas Comerciais. A ocorrência de inadimplência e/ou eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações.

**(w)** Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: Para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador do CRI e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes

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

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

**(y)** *Risco relacionado à defasagem entre a data de conclusão da Due Diligence e a Data de Emissão dos CRI 1ª Série. A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado foi finalizada no mês de junho de 2023, por ocasião da emissão dos CRI 1ª Série, não tendo sido atualizada por ocasião da emissão dos CRI 2ª Série, de modo que há o risco de que as contingências apuradas à época e refletidas nesta cláusula não mais reflitam a realidade da Devedora, dos garantidores e/ou dos Imóveis Destinação e do Imóvel Lastro.*

#### **CLAUSULA DÉCIMA NONA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

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

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

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

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

**19.5.** *Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou*

*inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.*

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

**19.7.** *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.*

**19.8.** *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.*

**19.9.** *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.*

**19.10.** *Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão ser realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, com certificado digital emitido no padrão ICP- Brasil. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.*

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

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

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – FORO**

**21.1.** *Foro:* A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia

*originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.*

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

**ANEXO I**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

**Tabela A - Características dos Créditos Imobiliários 1ª Série**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 22 de junho de 2023			
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	01	TIPO DE CCI			<b>INTEGRAL</b>
<b>1. EMISSOR</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>							
CNPJ/MF: 41.811.375/0001-19							
ENDEREÇO: Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	Conjuntos 1.009 e 1.010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.538-001
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b>							
CNPJ: 32.706.879/0001-88							
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055							
COMPLEMENTO	7º andar, conj. 71, parte, bairro Jardim Paulistano	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-001
<b>4. GARANTIAS</b> – Não há. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contarão, no prazo indicado no Termo de Emissão (conforme abaixo definido) com a seguinte garantia: Alienação Fiduciária de Quotas.							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão.							
<b>DESCRIÇÃO DO TÍTULO:</b> O "Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.", celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, os Fiadores, na qualidade de garantidores, respectivamente (" <u>Termo de Emissão</u> "), por meio da qual a Devedora emitiu 100.000 (cem mil) notas comerciais, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (" <u>Notas Comerciais</u> ").							
<b>IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:</b> Os imóveis que terão seus respectivos aluguéis, seja para o							

reembolso ou para o custeio de pagamento futuro dos vincendos, custeados com os recursos captados mediante a emissão das Notas Comerciais, que estão localizados (i) no 6º andar do Edifício San Paolo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, no 20º Subdistrito – Jardim América, CEP 01.452-001, devidamente descrito e caracterizado na matrícula de nº 76.764 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; (ii) no 7º andar do Edifício San Paolo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, conjuntos 71 e 72, no 20º Subdistrito – Jardim América, CEP 01.452-001, devidamente descritos e caracterizados na matrícula de nº 76.765 e 76.766, respectivamente, do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; e (iii) na Avenida Rebouças nº 3.507, bairro Jardim Paulistano, CEP 05401-400, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 107.406 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

## **6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO**

6.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	15 de julho de 2023.
6.2. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de junho de 2033.
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão.
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não serão atualizados monetariamente.
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula apresentada no Termo de Emissão.
6.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme tabela no Anexo I do Termo de Emissão.
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
6.8. ENCARGOS	Além da Remuneração, à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor



	total devido.
--	---------------

**Tabela B - Características dos Créditos Imobiliários 2ª Série**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 20 de outubro de 2023			
<i>SÉRIE</i>	<i>ÚNICA</i>	<i>NÚMERO</i>	01	<i>TIPO DE CCI</i>	<b>INTEGRAL</b>		
<b>1. EMISSOR</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>							
CNPJ/MF: 41.811.375/0001-19							
ENDEREÇO: Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	Conjuntos 1.009 e 1.010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.538-001
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b>							
CNPJ: 32.706.879/0001-88							
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055							
COMPLEMENTO	7º andar, conj. 71, parte, bairro Jardim Paulistano	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-001
<b>4. GARANTIAS</b> – Não há. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contarão, no prazo indicado no Termo de Emissão (conforme abaixo definido) com a seguinte garantia: Alienação Fiduciária de Quotas.							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), na Data de Emissão.							
<b>DESCRIÇÃO DO TÍTULO:</b> O "Instrumento Particular da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.", celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, respectivamente (" <u>Termo de Emissão</u> "), por meio da qual a Devedora emitiu 40.000 (quarenta mil) notas comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva Data de Emissão, totalizando o valor total de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) (" <u>Notas Comerciais</u> ").							
<b>IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:</b> O imóvel que terá seus respectivos aluguéis e custos para reforma, seja para o reembolso ou para o custeio de pagamento futuro dos vincendos, custeados com os recursos captados mediante a emissão das Notas Comerciais, que estão localizados na							

Avenida Rebouças nº 3.507, bairro Jardim Paulistano, CEP 05401-400, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 107.406 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

#### **6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO**

6.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	15 de abril de 2024.
6.2. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de outubro de 2035.
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) na Data de Emissão.
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não serão atualizados monetariamente.
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula apresentada no Termo de Emissão.
6.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme tabela no Anexo II abaixo.
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
6.8. ENCARGOS	Além da Remuneração, à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total devido.

**ANEXO II**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª**  
**SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE**  
**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS**  
**IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E**  
**PARTICIPAÇÕES LTDA.**

**Tabela A - Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios dos CRI 1ª Série**

Número do Evento	Data Base	Data de Pagamento	Pagamento de Juros	Incorpora Juros?	Tai (%)
1	15/07/2023	19/07/2023	Sim	Não	0,5711%
2	15/08/2023	16/08/2023	Sim	Não	0,1775%
3	15/09/2023	18/09/2023	Sim	Não	0,1336%
4	15/10/2023	17/10/2023	Sim	Não	0,2816%
5	15/11/2023	17/11/2023	Sim	Não	0,2432%
6	15/12/2023	18/12/2023	Sim	Não	0,2820%
7	15/01/2024	16/01/2024	Sim	Não	0,4452%
8	15/02/2024	16/02/2024	Sim	Não	0,3470%
9	15/03/2024	18/03/2024	Sim	Não	0,3846%
10	15/04/2024	16/04/2024	Sim	Não	0,4809%
11	15/05/2024	16/05/2024	Sim	Não	0,4682%
12	15/06/2024	18/06/2024	Sim	Não	0,4272%
13	15/07/2024	16/07/2024	Sim	Não	0,5846%
14	15/08/2024	16/08/2024	Sim	Não	0,3570%
15	15/09/2024	17/09/2024	Sim	Não	0,5064%
16	15/10/2024	16/10/2024	Sim	Não	0,6591%
17	15/11/2024	19/11/2024	Sim	Não	0,5092%
18	15/12/2024	17/12/2024	Sim	Não	0,5692%
19	15/01/2025	16/01/2025	Sim	Não	0,7547%
20	15/02/2025	18/02/2025	Sim	Não	0,4987%
21	15/03/2025	18/03/2025	Sim	Não	0,7916%
22	15/04/2025	16/04/2025	Sim	Não	0,6103%
23	15/05/2025	16/05/2025	Sim	Não	0,7768%

24	15/06/2025	17/06/2025	Sim	Não	0,6121%
25	15/07/2025	16/07/2025	Sim	Não	0,7269%
26	15/08/2025	18/08/2025	Sim	Não	0,5583%
27	15/09/2025	16/09/2025	Sim	Não	0,6876%
28	15/10/2025	16/10/2025	Sim	Não	0,6288%
29	15/11/2025	18/11/2025	Sim	Não	0,5889%
30	15/12/2025	16/12/2025	Sim	Não	0,7725%
31	15/01/2026	16/01/2026	Sim	Não	0,7352%
32	15/02/2026	19/02/2026	Sim	Não	0,6249%
33	15/03/2026	17/03/2026	Sim	Não	0,8349%
34	15/04/2026	16/04/2026	Sim	Não	0,7072%
35	15/05/2026	18/05/2026	Sim	Não	0,7765%
36	15/06/2026	16/06/2026	Sim	Não	0,7913%
37	15/07/2026	16/07/2026	Sim	Não	0,6946%
38	15/08/2026	18/08/2026	Sim	Não	0,5945%
39	15/09/2026	16/09/2026	Sim	Não	0,8005%
40	15/10/2026	16/10/2026	Sim	Não	0,7586%
41	15/11/2026	17/11/2026	Sim	Não	0,8031%
42	15/12/2026	16/12/2026	Sim	Não	0,7873%
43	15/01/2027	18/01/2027	Sim	Não	0,8341%
44	15/02/2027	16/02/2027	Sim	Não	0,9631%
45	15/03/2027	16/03/2027	Sim	Não	0,8249%
46	15/04/2027	16/04/2027	Sim	Não	0,7248%
47	15/05/2027	18/05/2027	Sim	Não	0,8981%
48	15/06/2027	16/06/2027	Sim	Não	0,8645%
49	15/07/2027	16/07/2027	Sim	Não	0,8393%
50	15/08/2027	17/08/2027	Sim	Não	0,8934%
51	15/09/2027	16/09/2027	Sim	Não	0,8920%
52	15/10/2027	18/10/2027	Sim	Não	0,9476%
53	15/11/2027	17/11/2027	Sim	Não	1,0634%
54	15/12/2027	16/12/2027	Sim	Não	0,9488%
55	15/01/2028	18/01/2028	Sim	Não	0,8533%

56	15/02/2028	16/02/2028	Sim	Não	1,0677%
57	15/03/2028	16/03/2028	Sim	Não	1,1193%
58	15/04/2028	18/04/2028	Sim	Não	0,9277%
59	15/05/2028	16/05/2028	Sim	Não	1,3061%
60	15/06/2028	19/06/2028	Sim	Não	0,9616%
61	15/07/2028	18/07/2028	Sim	Não	1,0954%
62	15/08/2028	16/08/2028	Sim	Não	1,2124%
63	15/09/2028	18/09/2028	Sim	Não	1,0895%
64	15/10/2028	17/10/2028	Sim	Não	1,3243%
65	15/11/2028	17/11/2028	Sim	Não	1,3002%
66	15/12/2028	18/12/2028	Sim	Não	1,1334%
67	15/01/2029	16/01/2029	Sim	Não	1,3724%
68	15/02/2029	16/02/2029	Sim	Não	1,3930%
69	15/03/2029	16/03/2029	Sim	Não	1,4349%
70	15/04/2029	17/04/2029	Sim	Não	1,4670%
71	15/05/2029	16/05/2029	Sim	Não	1,5641%
72	15/06/2029	18/06/2029	Sim	Não	1,3292%
73	15/07/2029	17/07/2029	Sim	Não	1,5293%
74	15/08/2029	16/08/2029	Sim	Não	1,5135%
75	15/09/2029	18/09/2029	Sim	Não	1,5553%
76	15/10/2029	16/10/2029	Sim	Não	1,8293%
77	15/11/2029	19/11/2029	Sim	Não	1,7109%
78	15/12/2029	18/12/2029	Sim	Não	1,7024%
79	15/01/2030	16/01/2030	Sim	Não	1,9268%
80	15/02/2030	18/02/2030	Sim	Não	1,8152%
81	15/03/2030	18/03/2030	Sim	Não	2,0397%
82	15/04/2030	16/04/2030	Sim	Não	1,9918%
83	15/05/2030	16/05/2030	Sim	Não	2,1769%
84	15/06/2030	18/06/2030	Sim	Não	2,0140%
85	15/07/2030	16/07/2030	Sim	Não	2,2499%
86	15/08/2030	16/08/2030	Sim	Não	2,2247%
87	15/09/2030	17/09/2030	Sim	Não	2,2978%

88	15/10/2030	16/10/2030	Sim	Não	2,5060%
89	15/11/2030	19/11/2030	Sim	Não	2,4855%
90	15/12/2030	17/12/2030	Sim	Não	2,6207%
91	15/01/2031	16/01/2031	Sim	Não	2,7917%
92	15/02/2031	18/02/2031	Sim	Não	2,8006%
93	15/03/2031	18/03/2031	Sim	Não	3,1398%
94	15/04/2031	16/04/2031	Sim	Não	3,2308%
95	15/05/2031	16/05/2031	Sim	Não	3,3772%
96	15/06/2031	17/06/2031	Sim	Não	3,4052%
97	15/07/2031	16/07/2031	Sim	Não	3,6421%
98	15/08/2031	18/08/2031	Sim	Não	3,7093%
99	15/09/2031	16/09/2031	Sim	Não	4,0198%
100	15/10/2031	16/10/2031	Sim	Não	4,1808%
101	15/11/2031	18/11/2031	Sim	Não	4,3605%
102	15/12/2031	16/12/2031	Sim	Não	4,7174%
103	15/01/2032	16/01/2032	Sim	Não	4,9524%
104	15/02/2032	17/02/2032	Sim	Não	5,4129%
105	15/03/2032	16/03/2032	Sim	Não	5,7097%
106	15/04/2032	16/04/2032	Sim	Não	6,0923%
107	15/05/2032	18/05/2032	Sim	Não	6,5477%
108	15/06/2032	16/06/2032	Sim	Não	7,1541%
109	15/07/2032	16/07/2032	Sim	Não	7,7650%
110	15/08/2032	17/08/2032	Sim	Não	8,5261%
111	15/09/2032	16/09/2032	Sim	Não	9,3303%
112	15/10/2032	18/10/2032	Sim	Não	10,5992%
113	15/11/2032	17/11/2032	Sim	Não	12,0587%
114	15/12/2032	16/12/2032	Sim	Não	13,6408%
115	15/01/2033	18/01/2033	Sim	Não	15,9818%
116	15/02/2033	16/02/2033	Sim	Não	19,4960%
117	15/03/2033	16/03/2033	Sim	Não	24,6886%
118	15/04/2033	19/04/2033	Sim	Não	32,8323%
119	15/05/2033	17/05/2033	Sim	Não	49,7693%

120      15/06/2033      17/06/2033      Sim      Não      100,0000%

**Tabela B - Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios dos CRI 2ª Série**

Número do Evento	Data Base	Data de Pagamento	Pagamento de Juros	Incorporar a Juros?	Tai (%)
1	15/04/2024	17/04/2024	Sim	Não	4,1667%
2	15/10/2024	17/10/2024	Sim	Não	4,3478%
3	15/04/2025	17/04/2025	Sim	Não	4,5455%
4	15/10/2025	17/10/2025	Sim	Não	4,7619%
5	15/04/2026	17/04/2026	Sim	Não	5,0000%
6	15/10/2026	19/10/2026	Sim	Não	5,2632%
7	15/04/2027	19/04/2027	Sim	Não	5,5556%
8	15/10/2027	19/10/2027	Sim	Não	5,8824%
9	15/04/2028	19/04/2028	Sim	Não	6,2500%
10	15/10/2028	18/10/2028	Sim	Não	6,6667%
11	15/04/2029	18/04/2029	Sim	Não	7,1429%
12	15/10/2029	17/10/2029	Sim	Não	7,6923%
13	15/04/2030	17/04/2030	Sim	Não	8,3333%
14	15/10/2030	17/10/2030	Sim	Não	9,0909%
15	15/04/2031	17/04/2031	Sim	Não	10,0000%
16	15/10/2031	17/10/2031	Sim	Não	11,1111%
17	15/04/2032	19/04/2032	Sim	Não	12,5000%
18	15/10/2032	19/10/2032	Sim	Não	14,2857%
19	15/04/2033	20/04/2033	Sim	Não	16,6667%
20	15/10/2033	19/10/2033	Sim	Não	20,0000%
21	15/04/2034	19/04/2034	Sim	Não	25,0000%
22	15/10/2034	18/10/2034	Sim	Não	33,3333%
23	15/04/2035	18/04/2035	Sim	Não	50,0000%
24	15/10/2035	17/10/2035	Sim	Não	100,0000%

**ANEXO III**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

**TABELA 1 – IMÓVEIS DESTINAÇÃO FUTURA – CRI 1ª SÉRIE**

<b>Imóvel Lastro (RGI/Endereço)</b>	<b>POSSUI HABITE- SE?</b>	<b>Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)</b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro</b>	<b>Montante de recursos destinados ao Imóvel decorrentes de outras fontes de recursos</b>	<b>Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?</b>
Avenida Rebouças nº 3507, Jardim Paulistano, objeto da matrícula nº 107.406, do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP (" <u>Imóvel Lastro</u> ")	não	96.587.987,56	96,6%	3.412.012,44	Não



**ANEXO III**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

**TABELA 2 - CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS AO IMÓVEIS DESTINAÇÃO FUTURA – CRI 1ª SÉRIE**

<b>Imóvel Lastro (RGI/Endereço)</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>2º semestre fiscal</b>	<b>1º semestre fiscal</b>	<b>2º semestre fiscal</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>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2028</b>
	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>
<b>Imóveis</b>	1.640.000,00	2.460.000,00	3.732.000,00	4.368.000,00	5.003.648,00	5.321.472,00	5.463.377,92	5.534.330,88	5.681.913,04	5.755.704,12	5.909.189,56
	<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>2º semestre fiscal</b>	<b>1º semestre fiscal</b>	<b>2º semestre fiscal</b>	<b>Total</b>
	<b>2029</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2033</b>	
	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>

	5.985.932 ,28	6.145.557 ,14	6.225.369 ,57	6.391.379 ,43	6.474.384 ,35	6.647.034 ,60	6.733.359 ,73	1.115.334 ,95	0	0	96.587.98 7,56
--	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	---	---	-------------------

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades.

**ANEXO III**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

**TABELA 3 – DESPESAS OBJETO DE REEMBOLSO– CRI 1ª SÉRIE**

<b>EMPREEDIMENTO (mat/RGI/Endereço)</b>	<b>DESCRIÇÃO DA DESPESA</b>	<b>DOCUMENTO</b>	<b>DATA DE PAGAMENTO</b>	<b>Valor Líquido NF</b>	<b>VALOR DO REEMBOLSO</b>
<i>Conjuntos 71 e 72, com 540 m<sup>2</sup> de área total, localizados no 7º andar do Edifício San Paulo, situado na cidade de São Paulo, SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, Jardim Paulistano, registrados nas matrículas nº 56.765 e 76.766 respectivamente, ambas do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo</i>	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>julho-21</i>	<i>91.716</i>	<i>91.716</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>agosto-21</i>	<i>79.608</i>	<i>79.608</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>setembro-21</i>	<i>79.608</i>	<i>79.608</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>outubro-21</i>	<i>79.608</i>	<i>79.608</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>novembro-21</i>	<i>111.324</i>	<i>111.324</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>dezembro-21</i>	<i>111.324</i>	<i>111.324</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>janeiro-22</i>	<i>105.924</i>	<i>105.924</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>fevereiro-22</i>	<i>100.524</i>	<i>100.524</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>março-22</i>	<i>105.924</i>	<i>105.924</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>abril-22</i>	<i>105.924</i>	<i>105.924</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>maio-22</i>	<i>105.924</i>	<i>105.924</i>

	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>junho-22</i>	<i>105.924</i>	<i>105.924</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>julho-22</i>	<i>106.048</i>	<i>106.048</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>agosto-22</i>	<i>111.324</i>	<i>111.324</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>setembro-22</i>	<i>111.324</i>	<i>111.324</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>outubro-22</i>	<i>111.324</i>	<i>111.324</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>novembro-22</i>	<i>120.510</i>	<i>120.510</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>dezembro-22</i>	<i>120.510</i>	<i>120.510</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>janeiro-23</i>	<i>120.510</i>	<i>120.510</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>fevereiro-23</i>	<i>120.510</i>	<i>120.510</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>março-23</i>	<i>120.510</i>	<i>120.510</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>abril-23</i>	<i>120.510</i>	<i>120.510</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>maio-23</i>	<i>120.510</i>	<i>120.510</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>junho-23</i>	<i>120.510</i>	<i>120.510</i>
<i>Conjunto 62, com 199,32 m<sup>2</sup> de área privativa, localizados no 6º andar do Edifício San Paulo, situado na cidade de São Paulo, SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, Jardim Paulistano, registrado na matrícula nº 76.764, do 13º</i>	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>outubro-21</i>	<i>36.000</i>	<i>36.000</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>novembro-21</i>	<i>36.000</i>	<i>36.000</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>dezembro-21</i>	<i>36.000</i>	<i>36.000</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>janeiro-22</i>	<i>36.000</i>	<i>36.000</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>fevereiro-22</i>	<i>36.000</i>	<i>36.000</i>

<i>Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo</i>	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>março-22</i>	<i>36.000</i>	<i>36.000</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>abril-22</i>	<i>36.000</i>	<i>36.000</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>maio-22</i>	<i>36.000</i>	<i>36.000</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>junho-22</i>	<i>41.276</i>	<i>41.276</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>julho-22</i>	<i>41.276</i>	<i>41.276</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>agosto-22</i>	<i>41.276</i>	<i>41.276</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>setembro-22</i>	<i>41.276</i>	<i>41.276</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>outubro-22</i>	<i>41.276</i>	<i>41.276</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>novembro-22</i>	<i>41.276</i>	<i>41.276</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>dezembro-22</i>	<i>41.276</i>	<i>41.276</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>janeiro-23</i>	<i>41.276</i>	<i>41.276</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>fevereiro-23</i>	<i>41.276</i>	<i>41.276</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>março-23</i>	<i>41.276</i>	<i>41.276</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>abril-23</i>	<i>41.276</i>	<i>41.276</i>
	<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>maio-23</i>	<i>41.276</i>	<i>41.276</i>
<i>Aluguel</i>	<i>Comprovante de pagamento</i>	<i>junho-23</i>	<i>41.276</i>	<i>41.276</i>	
<b>TOTAL</b>					<b>3.412.012,44</b>

**TABELA 1 – IMÓVEIS DESTINAÇÃO FUTURA– CRI 2ª SÉRIE**

<b>Imóvel Lastro (RGI/Endereço)</b>	<b>POSSUI HABITE- SE?</b>	<b>Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)</b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro</b>	<b>Montante de recursos destinados ao Imóvel decorrentes de outras fontes de recursos</b>	<b>Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?</b>
Avenida Rebouças nº 3507, Jardim Paulistano, objeto da matrícula nº 107.406, do 13º Oficial de Registro de Imóveis da  Comarca de São Paulo/SP (“Imóvel Lastro”)	não	R\$ 40.000.000,00	100%	R\$ 0,00	Sim

**ANEXO III**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

**TABELA 2 - CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS AO IMÓVEIS DESTINAÇÃO FUTURA – CRI 2ª SÉRIE**

<b>Imóvel Lastro (RGI/Endereço)</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>2º semestre fiscal</b>	<b>1º semestre fiscal</b>	<b>2º semestre fiscal</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>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2028</b>
	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>
	17.000.000,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Imóveis</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>2º semestre fiscal</b>	<b>1º semestre fiscal</b>	<b>2º semestre fiscal</b>	
	<b>2029</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2033</b>	
	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	
	0	0	0	0	0	0	0	4.026.194,38	5.141.529,33	5.141.529,33	
	<b>1º semestre fiscal</b>	<b>2º semestre fiscal</b>	<b>Total</b>								

	<b>2034</b>	<b>2034</b>	
	R\$	R\$	R\$
	5.141.529 ,33	3.549.217 ,61	23.000.00 0,00

*O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades.*





**ANEXO IV****AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.****Declaração da Emissora**

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato devidamente representada de acordo com seu Estatuto Social ("**Emissora**"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série de sua 48ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, e que contarão com a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da sua 48ª Emissão ("**Emissão**"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, de 15 de março de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, pelo Fundo de Despesas, pela Conta do Patrimônio Separado e pelos recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas;

(a)

(ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda" celebrado entre a Emissora e a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("**Termo de Securitização**");

(b)

(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

(c)

(iv) *é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.*

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

*São Paulo, 20 de outubro 2023.*

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

---

*Nome: Nathalia Machado Loureiro*

*CPF/MF: 104.993.467-93*

*Cargo: Diretora*

**ANEXO V**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

**Declaração do Distribuidor**

**GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.055, 6º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.650.236/0001-92, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente "Emissora"), na qualidade de instituição intermediária da Oferta dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série de sua 48ª Emissão, **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

São Paulo, 20 de outubro de 2023.

**GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Coordenado Líder

---

Nome: Miguel Russo Neto  
CPF/MF: 251.466.958-81

---

Nome: Rogerio Toledo Goulart  
CPF/MF: 269.175.408-11

**ANEXO VI**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

**Declaração da Instituição Custodiante**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 22 de junho 2023 entre a Emissora e **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430. O Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

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

São Paulo, 20 de outubro de 2023.

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

---

*Nome: Ana Beatriz Rodrigues de Brito*

*Cargo: Procuradora*  
*CPF: 452.343.128-01*

---

*Nome: Matheus Gomes Faria*

*Cargo: Procurador*  
*CPF: 058.133.117-69*

**ANEXO VII**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

**Razão Social: H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, 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 04.534-004  
CNPJ nº: 01.788.147/0001-50  
Representado neste ato por: Luiz Henrique Mansur de Paula  
Número do Documento de Identidade: RG nº 34.261.857-X  
CPF nº: 365.669.898-89

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 48ª  
Número da Séries: 1ª e 2ª  
Emissor: Canal Companhia de Securitização  
Quantidade: 100.000 (cem mil) relativo à 1ª Série e 40.000 (quarenta mil) relativo à 2ª Série  
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

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

São Paulo, 20 de outubro de 2023.

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

---

Nome: Luiz Henrique Mansur de  
Paula

Cargo: Diretor

CPF/MF: 365.669.898-89

---

Nome: Flaviano Mendes de Sousa

Cargo: Procurador

CPF/MF: 281.053.588-40



**ANEXO VIII****AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.****Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua**

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

<b>Tip o</b>	<b>Código IF</b>	<b>Valor</b>	<b>Quantid ade</b>	<b>Remuneração</b>	<b>Emiss ão</b>	<b>Sér ie</b>	<b>Data de Emissão</b>	<b>Vencime nto</b>	<b>Apelido</b>	<b>Inadimplemento no Período</b>
CRI	22C10245 89	30.000.000 ,00	30.000	DI + 4,25%	1	1	14/03/2022	16/03/20 27	CRI Arquiplan	N/A
CRI	22F09304 17	13.442.000 ,00	13.442	IPCA + 9%	4	1	20/06/2022	15/05/20 32	CRI Amigão	N/A
CR A	CRA02200 73L	33.500.000 ,00	33.500	DI + 4,80% / 6,50% / 15,00%	5	1,2, 3	22/06/2022	05/05/20 28	CRA Ponto Rural	N/A
CRI	22H13332 01	19.500.000 ,00	19.500	IPCA + 15,39%	8	1	17/08/2022	20/08/20 26	CRI Oxe	N/A
CRI	22I104993 9	57.700.000 ,00	57.700	IPCA + 12,68%	10	1 e 2	16/09/2022	20/09/20 29	CRI Hospital Casa	N/A
CRI	22K14482 35	10.500.000 ,00	10.500	IPCA + 13,5%	20	1	23/11/2022	20/03/20 31	CRI Miríade	N/A

CRI	22L14142 97	67.000.000 ,00	67.000	DI + 13,65%	22	1	21/12/2022	21/12/20 27	CRI De Santi	N/A
CR A	CRA02200 E00	100.000.00 0,00	100.000	DI + 5% / 9%	23	Até 6	21/12/2022	25/11/20 27	CRA Indigo	N/A
CRI	22L16684 03	12.000.000 ,00	12.000	IPCA + 12,68%	25	1	23/12/2023	20/12/20 27	CRI Vitória Tower	N/A
CRI	23B14767 02	81.927.000 ,00	81.927	IPCA + 11%	36	1 e 2	27/02/2023	16/02/20 33	CRI Socicam	N/A
CRI	23C03153 84	15.000.000 ,00	15.000	IPCA + 9,5% / 11,5%	38	1 e 2	10/03/2023	22/02/20 38	CRI San Gerardo	N/A
CR A	CRA02300 40I	16.000.000 ,00	16.000	IPCA + 11% / 16%	39	1 e 2	10/03/2023	15/03/20 33	CRA Marcos Valle	N/A
CR A	CRA02300 5K1	115.000.00 0,00	115.000	DI + 4,00%	40	1	22/03/2023	25/03/20 30	CRA Bandeirantes	N/A
CRI	23D12936 68	42.000.000 ,00	42.000	IPCA + 10%	44	1,2, 3	17/04/2023	16/10/20 28	CRI MS Avivah	N/A
CRI	23D15576 66	112.139.00 0,00	112.139	IPCA + 10%	45	1	20/04/2023	19/04/20 28	CRI Porte	N/A
CRI	23E12265 16	47.800.000 ,00	47.800	IPCA + 9,00%	46	1	09/05/2023	17/05/20 33	GRU Elementos	N/A
CRI	23E20942 05	21.000.000 ,00	21.000	IPCA + 14,00%	47	1	30/05/2023	15/06/20 26	CRI LT Empreend.	N/A
CRI	23F15232 86	12.000.000 ,00	12.000	DI + 5,00%	52	1	13/06/2023	06/07/20 23	Real Supermercado s	N/A

**ANEXO IX**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

**Despesas Flat - 1ª série**

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BRUTO
ANBIMA	Registro de Oferta Pública - Convênio CVM	FLAT	R\$ 24.652,00
ANBIMA	Registro da Base de Dados	FLAT	R\$ 4.397,00
B3   CETIP*	Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE	FLAT	R\$ 23.000,00
CVM	Taxa de Fiscalização	FLAT	R\$ 30.000,00
Canal	Emissão	FLAT	R\$ 53.782,72
Canal	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 3.498,54
Freitas Leite	Assessor Legal	FLAT	R\$ 65.000,00
Vórtx	Escriturador da NC	ANUAL	R\$ 7.171,03
Vórtx	Registro Lastro (NC e CCI)	FLAT	R\$ 5.975,86
Commcor	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 19.351,17
UHY	Auditoria	ANUAL	R\$ 4.664,72
Vórtx	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 8.854,45
Vórtx	Agente Liquidante + Escriturador dos CRI	ANUAL	R\$ 13.281,68
Guararapes	Contador	MENSAL	R\$ 300,00
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 61,00
B3   CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 277,20
B3   CETIP*	Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI	MENSAL	R\$ 2.300,00
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>R\$ 266.567,37</b>

**Despesas Flat - 2ª série**

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BRUTO	RETENÇÃO
ANBIMA	Registro de Oferta Pública - Convênio CVM	FLAT	9.860,80	9.860,80
ANBIMA	Registro da Base de Dados	FLAT	1.758,80	1.758,80
B3   CETIP*	Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE	FLAT	9.200,00	9.200,00



<i>CVM</i>	<i>Taxa de Fiscalização</i>	<i>FLAT</i>	<i>12.000,00</i>	<i>12.000,00</i>
<i>Canal</i>	<i>Emissão</i>	<i>FLAT</i>	<i>29.879,29</i>	<i>29.879,29</i>
<i>Canal</i>	<i>Taxa de Gestão</i>	<i>MENSAL</i>	<i>583,09</i>	<i>0,00</i>
<i>Freitas Leite</i>	<i>Assessor Legal</i>	<i>FLAT</i>	<i>35.000,00</i>	<i>35.000,00</i>
<i>Vórtx</i>	<i>Escriturador da NC</i>	<i>ANUAL</i>	<i>9.561,37</i>	<i>9.561,37</i>
<i>Vórtx</i>	<i>Registro Lastro (NC e CCI)</i>	<i>FLAT</i>	<i>5.975,86</i>	<i>5.975,86</i>
<i>Commcor</i>	<i>Agente Fiduciário</i>	<i>FLAT</i>	<i>19.351,17</i>	<i>0,00</i>
<i>Vórtx</i>	<i>Instituição Custodiante</i>	<i>FLAT</i>	<i>8.854,45</i>	<i>8.854,45</i>
<i>Vórtx</i>	<i>Agente Liquidante + Escriturador dos CRI</i>	<i>ANUAL</i>	<i>6.640,84</i>	<i>6.640,84</i>
<i>B3   CETIP*</i>	<i>Utilização Mensal</i>	<i>MENSAL</i>	<i>277,20</i>	<i>0,00</i>
<i>B3   CETIP*</i>	<i>Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI</i>	<i>MENSAL</i>	<i>920,00</i>	<i>0,00</i>
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>149.862,87</b>	<b>128.731,41</b>

**ANEXO X**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

**Declaração da Instituição Custodiante**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 48ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 22 de junho 2023 entre a Emissora e **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430. O Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

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

São Paulo, 20 de outubro de 2023.



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

---

*Nome: Ana Beatriz Rodrigues de Brito*

*Cargo: Procuradora*  
*CPF: 452.343.128-01*

---

*Nome: Matheus Gomes Faria*

*Cargo: Procurador*  
*CPF: 058.133.117-69*



[Anexo V da Ata da Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização]

## **Minuta do Primeiro Aditamento ao Contrato de Distribuição**

### **PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

#### **I – PARTES**

Pelo presente "Primeiro Aditamento ao Contrato de Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão Canal Companhia de Securitização" ("Aditamento"):

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora" ou "Securitizadora");

**GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.055, 6º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.650.236/0001-92, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Coordenador Líder" ou "Contratado");

e ainda, na condição de interveniente anuente,

**GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 7º andar, conj. 71, parte, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.706.879/0001-88, neste ato representado na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados ("Devedora");

Emissora, Coordenador Líder e a Interveniente Anuente, doravante denominados "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte".

## II – CONSIDERANDO QUE:

i) Em 28 de junho de 2023, foi celebrado o "Contrato de Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão Canal Companhia de Securitização" ("Contrato de Distribuição"), que formalizou a contratação do Coordenador Líder realizará a coordenação, colocação e distribuição pública, com esforços restritos, sob o regime melhores esforços de colocação, de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 48ª emissão da Emissora, no valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("CRI 1ª Série"), conforme os procedimentos estabelecidos na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), na Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), na Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30") e demais normas legais e regulamentares aplicáveis ("Emissão 1ª Série" ou "Oferta 1ª Série");

j) Nesta data, os Titulares dos CRI 1ª Série, unanimemente, em sede de assembleia especial de titulares dos CRI ("AEI 2ª Série"), diante da possibilidade de incluir novas séries de certificados de recebíveis imobiliários em um patrimônio separado já existente, nos termos do Ofício-Circular nº 2/2023/CVM/SSE, os Titulares dos CRI 1ª Série deliberaram e aprovaram a autorização da emissão de uma nova série de certificados de recebíveis imobiliários, lastreada na cédula de crédito imobiliário integral, representativa dos créditos imobiliários de que será titular na qualidade de subscritora da totalidade das notas comerciais emitidas no âmbito da segunda emissão da Devedora, sendo certo que serão não conversíveis em participação societária, em série única, sem garantia real, de forma privada, sem qualquer esforço de venda perante investidores, em cujo âmbito serão emitidas 40.000 (quarenta mil) notas comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva Data de Emissão, totalizando o valor total de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("2ª Emissão", "Notas Comerciais 2ª Emissão" e "CCI 2ª Emissão", respectivamente), a ser distribuída mediante oferta pública, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160 ("CRI 2ª Série", que em conjunto com CRI 1ª Série, significam "CRI"), assim como o compartilhamento da alienação fiduciária de cotas que será constituída com a 2ª Emissão de Notas Comerciais e a contratação dos prestadores de serviços necessários à formalização dos aditamentos dos Documentos da Operação (conforme definido no Contrato de Distribuição) para tanto;

k) Com isso, os CRI da 1ª Série e os CRI 2ª Série partilharão o mesmo Patrimônio Separado e as mesmas Garantias, não haverá qualquer tipo de subordinação e/ou



preferência no pagamento de quaisquer valores devidos em relação aos CRI da 1ª Série e aos CRI 2ª Série;

l) Nesse sentido, as Partes desejam celebrar o presente Aditamento ao Contrato de Distribuição, com vistas a refletir as deliberações havidas na AEI 2ª Série, sobretudo, no que tange à distribuição dos CRI 2ª Série pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160; e

m) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato de Distribuição, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM**, as Partes, na melhor forma de direito, resolvem celebrar o presente Contrato de Distribuição, de acordo com as cláusulas e condições a seguir.

Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste instrumento, terão o significado previsto no Termo de Securitização; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) todos os prazos aqui estipulados serão contados na forma prevista no artigo 219 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), isto é, contando-se os dias úteis e excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

### **III - CLAÚSULAS**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – ALTERAÇÕES**

**1.1.** Concordam as Partes em, diante da alteração da denominação social e do endereço da sede do Coordenador Líder, atualizá-la ao longo do Contrato de Distribuição em todas as suas ocorrências.

**1.2.** Em razão do aprovado na AEI 2ª Série, as Partes concordam em alterar o título do Contrato de Distribuição para "Contrato de Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 48ª Emissão Canal Companhia de Securitização" em todas as suas ocorrências.

**1.3.** Além disso, as Partes concordam em alterar a seção de "Considerandos" do Contrato de Distribuição, de modo a contemplar, também, a emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão e dos CRI 2ª Série, bem como a realização da AEI 2ª Série,

nos termos do Anexo A a este Aditamento.

**1.4.** Ainda, desejam as Partes alterar a Cláusula Segunda do Contrato de Distribuição, exclusivamente para prever a descrição das características dos CRI 2ª Série, conforme Anexo A a este Aditamento.

**1.5.** Acordam as Partes, adicionalmente, em alterar a Cláusula Terceira do Contrato de Distribuição com a finalidade de incluir as condições precedentes à integralização dos CRI 2ª Série, conforme Anexo A a este Aditamento.

**1.6.** Por fim, conforme disposto no Anexo A a este Aditamento, as Partes decidem ajustar o Contrato de Distribuição como um todo para mencionar, conforme cabível, os CRI 2ª Série.

**1.7.** Tendo em vista as alterações acima descritas, o Contrato de Distribuição e seus anexos, a partir desta data, vigorarão nos termos da consolidação constante do Anexo A a este Aditamento.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**2.1.** Ratificação: Todos os termos e condições do Contrato de Distribuição que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

**2.2.** Definições: Os termos iniciados em maiúsculas que não estiverem expressamente definidos neste Aditamento têm o significado a eles atribuídos ao Contrato de Distribuição.

**2.3.** Independência das Cláusulas: Caso qualquer das disposições deste Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

**2.4.** Título Executivo Extrajudicial: O presente Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos II e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento e do Contrato de Distribuição comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, se cabível.

**2.5.** Irrevogabilidade: Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e



*irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.*

**2.6.** *Lei Aplicável: Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.*

**2.7.** *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 do Contrato de Distribuição, conforme alterado pelo presente Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.*

**2.8.** *Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 ("Lei 13.874/19"), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 ("Decreto 10.278/20"), e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.*

*O presente Aditamento é firmado em formato digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.*

*São Paulo, 20 de outubro de 2023.*



*(Página de assinatura do Primeiro Aditamento ao Contrato de Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão Canal Companhia de Securitização)*

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Securitizadora*

---

*Nome: Nathalia Machado Loureiro*

*CPF/ME: 104.993.467-93*

*Cargo: Diretora*

**GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS S.A.**

*Coordenador Líder*

---

*Nome: Miguel Russo Neto*

*CPF/MF: 251.466.958-81*

---

*Nome: Rogerio Toledo Goulart*

*CPF/MF: 269.175.408-11*

**GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

*Emitente*

---

*Nome: Andrea Di Sarno Neto*

*CPF/MF: 364.726.748-17*

---

*Nome: Joel La Banca Neto*

*CPF/MF: 339.427.088-92*

**TESTEMUNHAS:**

---

*Nome: Isabelle Naomi Ueti Oshiro*

*CPF/MF: 462.409.658-47*

---

*Nome: Gilton Rodrigues Miranda*

*CPF/MF: 164.918.578-24*



**ANEXO A AO PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

**VERSÃO CONSOLIDADA DO INSTRUMENTO, CONFORME ADITADO**

**CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

**I – PARTES**

Pelo presente "Contrato de Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 48ª Emissão Canal Companhia de Securitização" ("Contrato de Distribuição"):

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora" ou "Securitizadora");

**GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.055, 6º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.650.236/0001-92, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Coordenador Líder" ou "Contratado");

e ainda, na condição de interveniente anuente,

**GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 7º andar, conj. 71, parte, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.706.879/0001-88,

neste ato representado na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados ("Devedora");

Emissora, Coordenador Líder e a Interveniente Anuente, doravante denominados "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte".

## **II – CONSIDERANDO QUE:**

a) O Coordenador Líder realizará a coordenação, colocação e distribuição pública, com esforços restritos, sob o regime melhores esforços de colocação, de certificados de recebíveis imobiliários das 1ª e 2ª séries da 48ª emissão da Emissora, no valor total de R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais) ("CRI"), conforme os procedimentos estabelecidos na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), na Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), na Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30") e demais normas legais e regulamentares aplicáveis ("Emissão" ou "Oferta");

b) Em 22 de junho de 2023, foi celebrado o "Instrumento Particular da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, sem Garantia Real, Emitidas em 1ª Série, para Colocação Privada, da Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda." ("Termo de Emissão 01"), por meio da qual a Devedora emitiu 100.000 (cem mil) notas comerciais, não conversíveis em participação societária, sem garantia real, emitidas em série única, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva Data de Emissão, totalizando o valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), ("Notas Comerciais 01");

c) a totalidade das Notas Comerciais 01 foi subscrita pela Securitizadora, que, em ato contínuo, emitirá 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral ("CCI 01"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários a que tem direito na qualidade de subscritora das Notas Comerciais 01 ("Créditos Imobiliários 01"), formalizada por meio do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI 01");

d) a Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 18 da Lei nº 14.430 ("Lei nº 14.430"), e complementarmente na Lei nº 9.514 ("Lei nº 9.514/97"), e devidamente registrada perante a CVM conforme a Resolução CVM 60, tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por

meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

e) a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários 01, representados pela CCI 01, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série de sua 48ª Emissão ("CRI 1ª Série" e "Emissão", respectivamente), conforme o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.", celebrado em 22 de junho de 2023 entre a Securitizadora e a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização" e "Agente Fiduciário", respectivamente);

f) os CRI 1ª Série foram objeto de oferta pública e serão distribuídos sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, não estando a Oferta sujeita à análise prévia pela CVM ("Operação de Securitização" ou simplesmente "Operação");

g) conforme aprovado em 20 de outubro de 2023, os Titulares dos CRI 1ª Série, unanimemente, em sede de assembleia especial de titulares dos CRI ("AEI 2ª Série"), a Devedora realizou a sua segunda emissão de notas comerciais, não conversíveis em participação societária, em série única, sem garantia real, de forma privada, sem qualquer esforço de venda perante investidores, em cujo âmbito serão emitidas 40.000 (quarenta mil) notas comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva Data de Emissão, totalizando o valor total de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("Notas Comerciais 02" e, quando denominado em conjunto com as Notas Comerciais 01, tão somente as "Notas Comerciais"), nos termos do "Instrumento Particular da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, sem Garantia Real, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.", celebrado em 20 de outubro de 2023 entre, na qualidade de emissora, a Devedora, e na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, a Securitizadora ("Termo de Emissão 02" e, quando denominado em conjunto com o Termo de Emissão 01, tão somente o "Termo de Emissão"), sendo certo que, na mesma data, a Securitizadora emitiu nova cédula de crédito imobiliário integral, representativa dos créditos imobiliários de que será titular na qualidade de subscritora da totalidade das Notas Comerciais 02, nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI 02", "Créditos Imobiliários 02" e "CCI 02", respectivamente, sendo certo que, quando denominados em conjunto com a Escritura de Emissão de CCI 01, os Créditos Imobiliários 01 e a CCI 01, respectivamente, serão denominados, tão somente, "Escritura de Emissão de CCI", "Créditos Imobiliários" e "CCI", respectivamente);



h) adicionalmente, em 20 de outubro de 2023, diante da possibilidade de incluir novas séries de certificados de recebíveis imobiliários em um patrimônio separado já existente, nos termos do Ofício-Circular nº 2/2023/CVM/SSE, foi celebrado aditamento ao Termo de Securitização para formalizar a emissão da 2ª Série da 48ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, lastreada na CCI 02, representativa dos Créditos Imobiliários 02, a ser distribuída mediante oferta pública, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160 ("CRI 2ª Série");

i) com isso, os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série passaram a partilhar o mesmo Patrimônio Separado e as mesmas Garantias, não haverá qualquer tipo de subordinação e/ou preferência no pagamento de quaisquer valores devidos em relação aos CRI 1ª Série e aos CRI 2ª Série;

j) para os fins deste Contrato de Distribuição, o termo "Documentos da Operação" significa, em conjunto: (i) o Termo de Emissão 01 e o Termo de Emissão 02; (ii) a Escritura de Emissão de CCI 01 e a Escritura de Emissão de CCI 02; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, quando celebrado; (iv) o Termo de Securitização; (v) o presente Contrato de Distribuição; e (vii) os boletins de subscrição das Notas Comerciais e dos CRI, bem como todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

k) a Emissora pretende contratar o Coordenador Líder para a distribuição pública dos CRI por meio da realização da Oferta, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160; e

l) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato de Distribuição, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM**, as Partes, na melhor forma de direito, resolvem celebrar o presente Contrato de Distribuição, de acordo com as cláusulas e condições a seguir.

Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste instrumento, terão o significado previsto no Termo de Securitização; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) todos os prazos aqui estipulados serão contados na forma prevista no artigo 219 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), isto é, contando-se os dias úteis e excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.



### **III - CLAÚSULAS**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO**

1.1 Objeto: Observados os termos e condições deste Contrato de Distribuição, a Emissora contrata o Coordenador Líder, às expensas da Devedora, para realizar a Oferta em conformidade com o artigo 26 da Resolução CVM 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

1.2 Dispensa de Registro: A Oferta é realizada automaticamente sem a análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160. Não será elaborado prospecto de distribuição pública dos CRI, lâmina ou material de divulgação da Oferta.

1.3 Autorizações: A Emissão foi aprovada, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, de forma específica, conforme ata de reunião de diretoria ocorrida nesta data ("ARD da Emissora"), cuja ata será arquivada na JUCESP.

1.4 Registro do Termo de Securitização: O Termo de Securitização e seus aditamentos deverão ser registrados na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22.

1.5 Colocação e Negociação: Os CRI serão depositados para: (i) distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento Cetip UTVM, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado nº 48, 7º Andar, Bairro Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3"), sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21– Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 ("CETIP21"), sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3, os quais serão distribuídos pelo Coordenador Líder.

1.5.1. A distribuição dos CRI será realizada em observância às seguintes normas específicas da CVM: (a) normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; (b) normas que dispõem sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; (c) normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores e (d) normas que dispõem sobre prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo – PLDFT no âmbito do mercado de valores mobiliários, tais como a Instrução CVM nº 617, de 5 de dezembro de 2019.

1.5.2. Os CRI somente poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: **(a)** a qualquer tempo por Investidores Profissionais; **(b)** por Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e **(c)** ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, conforme artigo 86, II, da Resolução CVM 160.

1.5.3. "Investidores Profissionais" significa a expressão definida no artigo 11 da Resolução CVM nº 30. "Investidores Qualificados" significa a expressão definida no artigo 12 da Resolução CVM nº 30.

1.6 Dia Útil: Para os fins deste Contrato de Distribuição, será considerado dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional ("Dia Útil").

1.6.1. Serão prorrogados os prazos para cumprimento de qualquer das obrigações oriundas deste Contrato de Distribuição caso a data de cumprimento prevista não ocorra em um Dia Útil, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente será considerado Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional ou qualquer outro dia em que a B3 não esteja em operação.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI**

2.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, possuem as seguintes características:

### **A. CRI 1ª Série**

(i) Emissão: 48ª (quadragésima oitava);

- (ii) Série: 1ª (primeira);
- (iii) Quantidade de CRI 1ª Série: Serão emitidos 100.000 (cem mil) CRI 1ª Série;
- (iv) Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão corresponderá a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);
- (v) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário dos CRI");
- (vi) Juros Remuneratórios: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalente a equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, seguindo a fórmula prevista na Cláusula 5.1 do Termo de Securitização;;
- (vii) Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;
- (viii) Periodicidade de Amortização: De acordo com as datas previstas no Anexo II do Termo de Securitização;
- (ix) Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: De acordo com as datas previstas no Anexo II do Termo de Securitização;
- (x) Regime Fiduciário: Sim;
- (xi) Garantia Flutuante: Não;
- (xii) Garantias: Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, os quais gozarão das garantias dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação, quais sejam: (i) a Alienação Fiduciária de Cotas, quando constituída, e (ii) o Fundo de Despesas;
- (xiii) Coobrigação da Emissora: Não há;
- (xiv) Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição, Negociação e Liquidação

Financeira: B3;

- (xv) Data de Emissão: 22 de junho de 2023;
- (xvi) Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural;
- (xvii) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
- (xviii) Data de Vencimento Final: 15 de junho de 2033.

#### **B. CRI 2ª Série**

- (i) Emissão: 48ª (quadragésima oitava);
- (ii) Série: 2ª (segunda);
- (iii) Quantidade de CRI 2ª Série: Serão emitidos 40.000 (quarenta mil) CRI 2ª Série;
- (iv) Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão corresponderá a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais);
- (v) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário dos CRI");
- (vi) Juros Remuneratórios: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalente a equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Emissão ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, seguindo a fórmula prevista na Cláusula 5.1 do Termo de Securitização;
- (vii) Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;
- (viii) Periodicidade de Amortização: De acordo com as datas previstas no Anexo II do Termo de Securitização;
- (ix) Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: De acordo com

as datas previstas no Anexo II do Termo de Securitização;

- (x) Regime Fiduciário: Sim;
- (xi) Garantia Flutuante: Não;
- (xii) Garantias: Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, os quais gozarão das garantias dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação, quais sejam: (i) a Alienação Fiduciária de Cotas, quando constituída, e (ii) o Fundo de Despesas;
- (xiii) Coobrigação da Emissora: Não há;
- (xiv) Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
- (xv) Data de Emissão: 18 de outubro de 2023;
- (xvi) Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural;
- (xvii) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
- (xviii) Data de Vencimento Final: Prazo 4.380 (quatro mil, trezentos e oitenta) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 17 de outubro de 2035.

2.2. Demais Características: As demais características, condições e direitos dos CRI estão estabelecidas no Termo de Securitização. Em caso de divergência entre as características descritas neste Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização, prevalecerá o disposto no Termo de Securitização.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA COLOCAÇÃO DOS CRI**

3.1. Condições Precedentes Primeira Integralização dos CRI 1ª Série: O cumprimento pela Emissora das obrigações assumidas nos termos do presente Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até o início da distribuição pública dos CRI 1ª Série, das seguintes condições precedentes (em conjunto, "Condições Precedentes Primeira Integralização dos CRI 1ª Série"):

- (xi) perfeita formalização dos Documentos da Operação, com exceção do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, do Termo de Emissão 02 e da Escritura de Emissão de CCI 02, 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 pelo assessor legal da Operação de Securitização;

(xii) a obtenção e/ou o cumprimento por parte da Devedora, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações e autorizações necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer dos negócios jurídicos descritos no Termo de Emissão 01, incluindo, mas não se limitando, a aprovações societárias, contratuais, governamentais, regulamentares e eventuais autorizações (waivers), constituição e registro das garantias adicionais;

(xiii) protocolo perante a JUCESP da aprovação societária da Devedora relacionada às Notas Comerciais 01;

(xiv) recebimento pela Securitizadora de via digital de cada um dos Documentos da Operação, com exceção do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, do Termo de Emissão 02 e da Escritura de Emissão de CCI 02, devidamente formalizados;

(xv) recebimento de uma via digital do relatório definitivo de auditoria legal (due diligence) realizada pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente assinado, sem o apontamento de ressalvas, averiguando a possibilidade desta emissão, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, ressalvado o caráter preliminar da auditoria;

(xvi) recebimento pela Securitizadora da Legal Opinion elaborada e assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil pelo assessor legal da Operação, atestando, sem o apontamento de ressalvas, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação, com exceção do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, do Termo de Emissão 02 e da Escritura de Emissão de CCI 02, em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação, com exceção do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, do Termo de Emissão 02 e da Escritura de Emissão de CCI 02, e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;

(xvii) envio de declaração firmada pela Devedora à Securitizadora, na forma da minuta constante do Anexo IV ao Termo de Emissão 01, atestando o que segue, no seu melhor conhecimento:

(f) não se encontra em curso quaisquer Hipóteses de Vencimento Antecipado no âmbito da emissão das respectivas Notas Comerciais 01;

(g) não ocorreram mudanças legais, contratuais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as Notas Comerciais 01 ou a Devedora que as emitiu;

(h) a Devedora cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas, e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

(i) a inexistência de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, no Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei n.º 9.613, de 03 de março de 1998, na U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, no UK Bribery Act e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável (em conjunto, "Leis Anticorrupção"), conforme aplicáveis, pela Devedora e ou qualquer sociedade que, direta ou indiretamente, seja ligada ou coligada à Devedora, que seja por eles controlada, que seja sua controladora, que esteja sob controle comum ou que tenha administradores comuns, assim como qualquer grupamento societário, associação ou consórcio de que qualquer sociedade acima referida faça parte ("Afiladas"), bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP; e

(j) se encontram em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias decorrentes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(xviii) emissão dos CRI 1ª Série;

(xix) registro do Termo de Securitização perante a B3; e

(xx) subscrição e integralização dos CRI 1ª Série em montante suficiente para efetivar o pagamento do preço de aquisição referente à Primeira Integralização, em montante, no mínimo, equivalente ao Montante Mínimo (conforme abaixo definido).



3.1.1. Ficará à exclusivo critério do Coordenador Líder e da Emissora, em conjunto, a dispensa do cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes Primeira Integralização dos CRI 1ª Série previstas neste Contrato, sendo certo que na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes Primeira Integralização dos CRI 1ª Série, a Emissora e o Coordenador Líder terão reservado o direito de resilição do presente Contrato de Distribuição, nos termos do item 14.2, abaixo.

3.2. Condições Precedentes Primeira Integralização dos CRI 2ª Série: O cumprimento pela Emissora das obrigações assumidas nos termos do presente Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até o início da distribuição pública dos CRI 2ª Série, das seguintes condições precedentes (em conjunto, "Condições Precedentes Primeira Integralização dos CRI 2ª Série"):

(xxi) perfeita formalização dos Documentos da Operação, com exceção do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, assim como a perfeita formalização do aditamento ao Termo de Securitização formalizado para prever a emissão dos CRI 2ª Série, 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 pelo assessor legal da Operação de Securitização;

(xxii) a obtenção e/ou o cumprimento por parte da Devedora, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações e autorizações necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer dos negócios jurídicos descritos no Termo de Emissão 02, incluindo, mas não se limitando, a aprovações societárias, contratuais, governamentais, regulamentares e eventuais autorizações (waivers), constituição e registro das garantias adicionais;

(xxiii) protocolo perante a JUCESP da aprovação societária da Devedora relacionada às Notas Comerciais 02;

(xxiv) recebimento pela Securitizadora de via digital de cada um dos Documentos da Operação, com exceção do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, assim como o recebimento pela Securitizadora de via digital do aditamento ao Termo de Securitização para prever a emissão dos CRI 2ª Série, todos devidamente formalizados;

(xxv) recebimento de uma via digital do relatório definitivo de auditoria legal (due diligence) realizada pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente assinado, sem o apontamento de ressalvas, averiguando a possibilidade desta emissão, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, ressalvado o caráter preliminar da auditoria;



(xxvi) recebimento pela Securitizadora da Legal Opinion elaborada e assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil pelo assessor legal da Operação, atestando, sem o apontamento de ressalvas, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação, com exceção do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação, com exceção do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;

(xxvii) envio de declaração firmada pela Devedora à Securitizadora, na forma da minuta constante do Anexo IV ao Termo de Emissão 02, atestando o que segue, no seu melhor conhecimento:

(k) não se encontra em curso quaisquer Hipóteses de Vencimento Antecipado no âmbito da emissão das respectivas Notas Comerciais 02;

(l) não ocorreram mudanças legais, contratuais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as Notas Comerciais 02 ou a Devedora que as emitiu;

(m) a Devedora cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas, e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

(n) a inexistência de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, no Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei n.º 9.613, de 03 de março de 1998, na U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, no UK Bribery Act e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável (em conjunto, "Leis Anticorrupção"), conforme aplicáveis, pela Devedora e ou qualquer sociedade que, direta ou indiretamente, seja ligada ou coligada à Devedora, que seja por eles controlada, que seja sua controladora, que esteja sob controle comum ou que tenha administradores comuns, assim como qualquer grupamento societário, associação ou consórcio de que qualquer

sociedade acima referida faça parte ("*Afiladas*"), bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP; e

(o) se encontram em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias decorrentes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(xxviii) emissão dos CRI 2ª Série;

(xxix) registro do segundo aditamento ao Termo de Securitização perante a B3; e

(xxx) subscrição e integralização dos CRI 2ª Série em montante suficiente para efetivar o pagamento do preço de aquisição referente à Primeira Integralização.

3.2.1. Ficará à exclusivo critério do Coordenador Líder e da Emissora, em conjunto, a dispensa do cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes Primeira Integralização dos CRI 2ª Série previstas neste Contrato, sendo certo que na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes Primeira Integralização dos CRI 2ª Série, a Emissora e o Coordenador Líder terão reservado o direito de resilição do presente Contrato de Distribuição, nos termos do item 14.2, abaixo.

#### **CLÁUSULA QUARTA – REGIME E PRAZO DE COLOCAÇÃO DOS CRI**

4.1. Regime de Distribuição: Observadas as condições estabelecidas neste Contrato de Distribuição e de acordo com o plano de distribuição descrito no item 5.1, abaixo, o Coordenador Líder realizará a distribuição pública dos CRI sob o regime de melhores esforços, não havendo qualquer obrigação do Coordenador Líder em subscrever ou integralizar os CRI não colocados.

4.1.1. Observadas as condições previstas neste Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder somente liquidará os CRI após o cumprimento das Condições Precedentes Primeira Integralização dos CRI 1ª Série e das Condições Precedentes Primeira Integralização dos CRI 2ª Série, ressalvada sua prerrogativa de dispensa do cumprimento de quaisquer Condições Precedentes Primeira Integralização, nos termos dos itens 3.1.1 e 3.2.1, acima.

4.2. Distribuição Parcial: Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a Oferta dos CRI poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão dos CRI, haja colocação de, no mínimo, R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ("Montante Mínimo"), sendo que os CRI que

*não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, devendo ser aditados os Documentos da Operação, conforme aplicável, para que sejam informadas com precisão as características da Emissão, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Investidores dos CRI.*

*4.2.1. Na hipótese de não ter sido distribuído integralmente o Montante Mínimo, os recursos integralizados deverão ser integralmente restituídos aos respectivos Investidores dos CRI.*

*4.2.2. Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM nº 160, em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, poderá optar por: (i) condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou (ii) condicionar sua adesão a que haja distribuição de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao mínimo previsto pelo ofertante e menor que a totalidade dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta ou da captação integral prevista.*

*4.3. Encerramento da Oferta: Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo o Coordenador Líder verifique o encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, nos models do Anexo M da Resolução CVM 160, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Comunicado de Encerramento").*

*4.3.1. O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início ("Prazo de Colocação").*

*4.3.2. Observado o disposto no item 4.2.3 abaixo, o prazo da Oferta dos CRI se encerrará com a colocação da totalidade dos CRI ou findo o Prazo de Colocação, dos dois o que ocorrer primeiro.*

*4.3.3. Findo o Prazo de Colocação, sem a colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo, o Coordenador Líder efetuará o cancelamento da Oferta, observado os procedimentos de cancelamento dos boletins de subscrição, bem como a adoção de cancelamento do registro dos CRI junto à B3.*

4.4. Preço de Integralização: Durante todo o Prazo de Colocação, o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização. Caso os CRI sejam integralizados em mais de uma data, o preço de integralização dos CRI deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a Data de Integralização até a Data de Integralização efetiva ("Preço de Integralização").

4.5. Forma de Integralização: Os CRI serão integralizados à vista, na data a ser informada pelo Coordenador Líder no boletim de subscrição dos CRI, em moeda corrente nacional ou bens e direitos, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, pelo Preço de Integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

4.5.1. A subscrição e integralização dos CRI observará os procedimentos previstos no regulamento de operações da B3.

## **CLÁUSULA QUINTA – PLANO DE DISTRIBUIÇÃO**

5.1 Plano de Distribuição: A Oferta é destinada exclusivamente Investidores Profissionais, em observância ao plano de distribuição previamente elaborado pelo Coordenador Líder e conforme estabelecido neste Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"). A Oferta será realizado pelo Coordenador Líder sob regime de melhores esforços, nos termos do item 4.1, acima.

5.2 Boletim de Subscrição: Os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição dos CRI, deverão fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição dos CRI ("Declaração de Investidor Profissional"), atestando, dentre outras declarações, estarem cientes de que:

- (i) a CVM não realizou a análise prévia dos documentos da Oferta;
- (ii) o CRI ofertado está sujeito às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160; e
- (iii) é Investidor Profissional.

5.3 Fundo de Liquidez: Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para os CRI.

5.4 Contrato de Estabilização dos Preços e Garantia de Liquidez: Não será firmado contrato de estabilização de preços ou de garantia de liquidez dos CRI no âmbito da Oferta.

5.5 Ágio e Deságio: Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio sobre o preço base de subscrição. As eventuais taxas de ágio ou deságio deverão ser uniformes para todos os CRI integralizados na mesma Data de Integralização.

5.6 Reservas Antecipadas: Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta.

### **CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

6.1. Obrigações do Coordenador Líder: Sem prejuízo das demais obrigações ao Coordenador Líder decorrentes da legislação ou regulamentação aplicável, o Coordenador Líder se obriga a:

- (i) avaliar, em conjunto com a Emissora e a Devedora, a viabilidade da Emissão, da Oferta e suas condições, bem como assessorá-la no que for necessário para a realização da Emissão e da Oferta;
- (ii) solicitar, com a Emissora, o depósito dos CRI perante a B3;
- (iii) realizar a Comunicação de Início e a Comunicação de Encerramento à CVM;
- (iv) participar ativamente, em conjunto com a Emissora e a Devedora e com o Assessor Legal da Oferta, da elaboração de todo e qualquer documento necessário à distribuição e colocação dos CRI;
- (v) acompanhar e controlar o Plano de Distribuição;
- (vi) controlar os atos de subscrição,
- (vii) prestar esclarecimentos e informações aos investidores a respeito da Emissão e da Oferta, observadas a legislação e regulamentação aplicáveis;
- (viii) divulgar eventuais conflitos de interesse aos Investidores Profissionais;
- (ix) certificar-se de que, os Investidores Profissionais têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos CRI;



(x) *certificar-se de que o investimento nos CRI é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil de risco dos Investidores Profissionais;*

(xi) *obter do Investidor Profissional que subscrever os CRI a Declaração de Investidor Profissional;*

(xii) *suspender a Oferta e comunicar a CVM, imediatamente, caso constate qualquer irregularidade;*

(xiii) *guardar, por 5 (cinco) anos contados da data da realização da Comunicação de Encerramento à CVM, toda a documentação relativa à Oferta.*

6.1.1. *Com exceção das obrigações assumidas nos termos do presente Contrato de Distribuição e daquelas estabelecidas na regulamentação aplicável, nenhuma outra obrigação será assumida pelo Coordenador Líder.*

6.2 *Obrigações da Devedora:* *Sem prejuízo das demais obrigações que lhe são expressamente imputadas por este Contrato de Distribuição, pela legislação ou regulamentação aplicável e pelo Termo de Emissão, a Devedora obriga-se a:*

(i) *participar, em conjunto com a Emissora e com o Assessor Legal da Oferta, na elaboração dos Documentos da Operação;*

(ii) *cumprir todas as suas obrigações nos termos deste Contrato de Distribuição, bem como a legislação e regulamentação aplicáveis;*

(iii) *abster-se, até o envio do Comunicado de Encerramento à CVM, de: (a) revelar informações relativas à Oferta, exceto aquilo que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida, e (b) utilizar as informações referentes à Oferta, exceto para fins estritamente relacionados com a sua preparação;*

(iv) *cumprir com as obrigações estabelecidas neste Contrato de Distribuição, conforme lhe seja aplicável, e na regulamentação aplicável;*

(v) *colaborar com o Coordenador Líder de maneira tempestiva e realizar todos os atos necessários para a formalização e manutenção dos Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, os quais serão vinculados à Oferta;*

(vi) *utilizar os recursos oriundos do pagamento do preço de integralização das Notas Comerciais exclusivamente conforme a Destinação dos Recursos prevista em*

cada Termo de Emissão;

(vii) *cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além (i) da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada; (ii) do Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado; e, desde que aplicável, (iii) da U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977, da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions; e (iv) do UK Bribery Act 2010 (em conjunto, "Leis Anticorrupção"), conforme aplicável, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças etc.) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando ao Coordenador Líder, sempre que por esta solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas nesta cláusula;*

(viii) *envidar os melhores esforços para que seus clientes, fornecedores e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, se possível mediante condição contratual específica;*

(ix) *comunicar ao Coordenador Líder, até a Data de Integralização sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento;*  
e

(x) *manter o Coordenador Líder indene contra qualquer responsabilidade da Devedora por danos ambientais, descumprimento de Leis Anticorrupção ou autuações de natureza trabalhista ou relativas a saúde e segurança ocupacional referentes aos Créditos Imobiliários, obrigando-se a ressarcir-lo de quaisquer quantias que venha a desembolsar em função de condenações ou autuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes deste título.*

6.3. Obrigações da Emissora: *Sem prejuízo das demais obrigações que lhe são expressamente imputadas por este Contrato de Distribuição, pela legislação ou regulamentação aplicável e pelos Documentos da Operação, a Emissora se obriga a:*

(i) *avaliar, com o Coordenador Líder, a viabilidade da Emissão, da Oferta e suas condições;*

(ii) *atuar, com o Coordenador Líder, para obter o registro dos CRI junto à B3;*



(iii) *fornecer, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e ao Assessor Legal, todos os documentos e informações necessários para atender aos requisitos da Emissão e da Oferta;*

(iv) *contratar, com a concordância do Coordenador Líder, e, conforme aplicável, manter contratados, às expensas do Patrimônio Separado, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas no Termo de Securitização e neste Contrato, incluindo o Agente Fiduciário, o Escriturador, o Banco Liquidante, o ambiente de distribuição no mercado primário ("MDA") e o ambiente de negociação no mercado secundário ("CETIP21") e o Assessor Legal;*

(v) *comunicar ao Coordenador Líder, em até 1 (um) Dia Útil após o seu conhecimento, a ocorrência de qualquer evento ou situação que caracterizar uma Hipótese de Vencimento Antecipado;*

(vi) *oferecer informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para os Investidores Profissionais e para o Coordenador Líder, e responder pela veracidade, consistência, correção e suficiência de todas as informações prestadas, e, caso qualquer das informações se torne inverídica, inconsistente, incorreta ou insuficiente, durante a vigência deste Contrato, notificar imediatamente por escrito tal fato ao Coordenador Líder;*

(vii) *cumprir com os requisitos e obrigações relacionados à Resolução CVM 160 e às demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e com as eventuais solicitações da CVM e/ou da B3 e/ou da ANBIMA;*

(viii) *obter todas as autorizações societárias e de terceiros que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação e transparência dos negócios descritos neste Contrato de Distribuição;*

(ix) *cumprir com todas as suas obrigações previstas no Termo de Securitização e dos Documentos da Operação;*

(x) *manter atualizado o registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022;*

(xi) *não divulgar ao público informações referentes à Emissão, à Oferta ou aos CRI em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável;*

(xii) *informar ao Coordenador Líder, até o Dia Útil subsequente, o contato de potenciais Investidores Profissionais que venham a manifestar seu interesse na Oferta;*



*(xiii) não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta a potenciais Investidores Profissionais, exceto se previamente acordado com o Coordenador Líder;*

*(xiv) não ceder ou de qualquer forma transferir suas obrigações decorrentes deste Contrato de Distribuição sem a prévia e expressa aprovação do Coordenador Líder;*

*(xv) cumprir as Leis Ambientais, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir práticas danosas ao meio ambiente, decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, bem como requisitando que seus fornecedores diretos e relevantes respeitem as Leis Ambientais, inclusive no que diz respeito a impactos ambientais, exceto se (i) de boa-fé, a Emissora esteja discutindo a aplicabilidade da lei, regra, regulamento, ordem, medidas ou ações preventivas ou reparatórias nas esferas administrativa ou judicial; ou (ii) os impactos decorrentes do descumprimento em questão não sejam suficientes para configurar uma Hipótese de Vencimento Antecipado;*

*(xvi) cumprir as Leis Trabalhistas, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir práticas danosas a seus trabalhadores, inclusive no que se refere à sua saúde e à segurança ocupacional, decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, bem como requisitando que, seus fornecedores diretos e relevantes respeitem as Leis Trabalhistas, inclusive no que diz respeito às legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, exceto se (i) de boa-fé, a Emissora esteja discutindo a aplicabilidade da lei, regra, regulamento, ordem, medidas ou ações preventivas ou reparatórias nas esferas administrativa ou judicial; ou (ii) os impactos decorrentes do descumprimento em questão não sejam suficientes para configurar uma Hipótese de Vencimento Antecipado;*

*(xvii) cumprir a legislação vigente relativa à trabalho análogo a escravo, prostituição ou trabalho infantil, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir práticas danosas a seus trabalhadores, decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, bem como requisitando que seus fornecedores diretos e relevantes respeitem as referidas leis;*

*(xviii) cumprir e fazer com que suas Controladas, bem como seus respectivos administradores, sempre quando agindo em nome e em benefício da Emissora ou da*

*respectiva Controlada, conforme o caso, cumpram, por si e por suas Controladas diretas e indiretas, toda e qualquer legislação que trata de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública nacional ou, conforme aplicável, estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção, devendo: (i) manter políticas e procedimentos internos que visem assegurar integral cumprimento da Leis Anticorrupção inclusive por seus representantes e funcionários, quando agindo em nome e benefício da Emissora; (ii) dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços; (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública nacional ou, conforme aplicável, estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar, em até 10 (dez) Dias Úteis o Coordenador Líder que poderá tomar todas as providências que entender necessárias contados do conhecimento de tal ato ou fato; e (e) realizar eventuais pagamentos devidos ao Coordenador Líder exclusivamente por meio de transferência bancária ou cheque; e*

*(xix) nos termos do artigo 89 da Resolução CVM 160:*

- (i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;*
- (ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;*
- (iii) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;*
- (iv) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;*
- (v) observar as disposições da regulamentação específica da CVM no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;*
- (vi) divulgar a ocorrência de fato relevante conforme definido na regulamentação específica da CVM; e*
- (vii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente de notas promissórias*



de longo prazo e pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento.

### **CLÁUSULA SÉTIMA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

7.1. Declarações e Garantias da Emissora: A Emissora e o Coordenador Líder declaram e garantem, individualmente, às Partes, na data de assinatura deste Contrato de Distribuição, que:

(i) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada a celebrar este Contrato de Distribuição e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) a celebração deste Contrato de Distribuição e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder;

(iv) este Contrato de Distribuição constitui obrigação lícita, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos e condições; e

(v) cumpre, em todos os aspectos relevantes, todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios.

7.2. Declarações e Garantias da Devedora: A Devedora declara e garante às Partes, na data de assinatura deste Contrato de Distribuição, que:

(i) é uma sociedade empresarial limitada devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada a celebrar este Contrato de Distribuição e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) a celebração deste Contrato de Distribuição e dos demais Documentos da Operação dos quais é parte não infringe ou infringirá qualquer disposição legal,

*contrato ou instrumento do qual a Devedora seja parte, nem irá resultar em: (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos, (ii) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Devedora, ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;*

*(iv) o presente Contrato de Distribuição foi devidamente celebrado, constituindo obrigação lícita, válida e eficaz, exequível contra ela em conformidade com seus termos;*

*(v) disponibilizou todas as informações relevantes em relação a si e aos Créditos Imobiliários, no contexto da Emissão e da Oferta, além daquelas necessárias para que os investidores e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta de seus ativos, passivos, responsabilidades, condições financeiras, lucros, perdas, perspectivas e direitos em relação aos CRI, não contendo declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, nas circunstâncias em que essas declarações forem dadas;*

*(vi) as informações e declarações contidas nos Documentos da Operação em relação à si e aos Créditos Imobiliários são e serão, nas suas respectivas datas de divulgação, verdadeiras, consistentes, corretas, completas e atuais em todos os aspectos relevantes;*

*(vii) não há fatos relevantes relativos a si, aos Créditos Imobiliários ou aos CRI, não divulgados nos Documentos da Operação, cuja omissão, em seu contexto, faça com que alguma declaração constante dos referidos documentos seja enganosa, insuficiente, incorreta, inverídica ou insuficiente em seus aspectos relevantes;*

*(viii) não tem conhecimento de qualquer fato ou acontecimento que tenha alterado de forma relevante, até a data de assinatura deste Contrato de Distribuição, a sua situação econômico-financeira, conforme descrita em suas demonstrações financeiras;*

*(ix) encontra-se regular, perante as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de todos os seus negócios;*

*(x) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a prejudicá-la de forma relevante, suas condições financeiras ou suas atividades, os Créditos Imobiliários ou a Emissão;*

(xi) *está devidamente autorizado e obteve, ou obterá até a data de início da distribuição dos CRI, todas as licenças e autorizações necessárias, perante os órgãos estaduais e federais e autarquias competentes, à celebração Documentos da Operação e ao cumprimento com suas obrigações aqui previstas;*

(xii) *não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de sua situação econômico-financeira ou de suas atividades;*

(xiii) *declarou e pagou todos os tributos e contribuições previdenciárias, juntamente com todos os juros e penalidades, quando aplicáveis;*

(xiv) *cumpre, em todos os aspectos relevantes, todas leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, que lhe são aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, incluindo as Leis Anticorrupção;*

(xv) *suas demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos;*

(xvi) *detém, nesta data, todas as autorizações e licenças necessárias para o exercício de suas atividades, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;*

(xvii) *obriga-se a: (a) cumprir, em todos os aspectos relevantes, o disposto na legislação referente à Política Nacional de Meio Ambiente, conforme disposto na Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, conforme alterada, adotando durante o prazo dos CRI, medidas e ações destinadas a evitar ou corrigir danos ao meio ambiente e segurança, que possam vir a ser causados em função de suas ações; (b) manter, no que couber, suas obrigações em situação regular junto aos órgãos do meio ambiente, durante o prazo de vigência dos CRI; (c) comunicar à Emissora qualquer situação ou verificação de não conformidade em que esteja eventualmente envolvida, referente à legislação ambiental em vigor, desde que possa afetar de forma relevante o cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato de Distribuição; (d) não utilizar, em suas atividades comerciais formas nocivas ou de exploração de trabalho forçado e ou mão de obra infantil prejudicial, tendo sido emitida certidão negativa pelo Ministério da Economia (atual denominação do antigo Ministério do Trabalho e Emprego). Por trabalho forçado, entende-se todo trabalho e serviço, executado de forma não voluntária, que é obtido de um indivíduo sob ameaça de força ou punição. Por mão de obra infantil, entende-se contratação de crianças, exploração econômica, ou que tem probabilidade de oferecer perigo, interferir com a educação da criança, ou ser prejudicial à saúde ou desenvolvimento físico, mental, espiritual, moral ou social da criança;*

*(xviii) obriga-se a cumprir, ou fazer cumprir, por si e seus funcionários ou eventuais subcontratados, as normas que lhes forem aplicáveis e versem sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção; e*

*(xix) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real, não sendo do conhecimento da Devedora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Devedora de celebrar o Termo de Emissão e o presente Contrato de Distribuição ou as garantias constituídas no âmbito da Oferta.*

*7.3. Despesas da Emissão: Sem prejuízo do Fundo de Despesas e do desconto do montante objeto da Primeira Integralização, para pagamento das despesas iniciais da Emissão, a Devedora é responsável pelo pagamento das despesas relacionadas à Emissão, nos termos previstos nos Documentos da Operação.*

*7.3.1. Serão de responsabilidade da Devedora: a) 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; b) 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 integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI; c) 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; d) 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 CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários; e) 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 Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; e f) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou no Termo de Securitização.*

7.3.2 Boa-fé e Probidade: As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Contrato de Distribuição foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

**CLÁUSULA OITAVA – REMUNERAÇÃO PELA  
ESTRUTURAÇÃO, COORDENAÇÃO E  
DISTRIBUIÇÃO**

8.1. Remuneração do Coordenador Líder: Pela prestação dos serviços descritos neste Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá receber uma remuneração, conforme prevista no Termo de Emissão ("Remuneração do Coordenador Líder").

8.2. Remuneração de Participantes Especiais: Nos termos da cláusula décima oitava, o coordenador líder poderá convidar Participantes Especiais os quais poderão ser remunerados, às expensas da Devedora, em até 2,00% (dois por cento) aplicado sobre o valor efetivamente subscrito e integralizado por intermédio do Participante Especial.

8.3. Reembolso de Despesas: As despesas ou despesas extraordinárias relacionadas à Emissão deverão ser pagas com recursos do Patrimônio Separado, devendo, nesse caso, as despesas em questão serem reembolsadas à Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos e/ou notas fiscais originais correspondentes. O reembolso previsto nesta cláusula deverá ser sempre realizado na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização).

8.3.1. As disposições previstas acima deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes, mesmo após o decurso do prazo deste Contrato de Distribuição, no que diz respeito, exclusivamente, ao reembolso das despesas comprovadamente incorridas pela Emissora na forma aqui prevista.

8.4. Mora: O inadimplemento das obrigações previstas neste Contrato de Distribuição caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora da Parte inadimplente, sujeitando-a ao pagamento dos seguintes encargos pelo atraso: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela Parte credora; e (b) multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor devido.



8.5. Quitação: O Coordenador Líder firmará recibo para a Emissora, dando quitação das importâncias recebidas a título de remuneração. A Devedora também firmará recibo em favor do Coordenador Líder, dando quitação das importâncias recebidas com a colocação dos CRI.

8.6. Prêmio ou Outra Comissão: Pelos serviços relacionados à distribuição dos CRI no âmbito da Oferta, nenhuma outra comissão ou prêmio serão contratados ou pagos ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência deste Contrato de Distribuição.

**CLÁUSULA NONA - ADESÃO CONTRATUAL -  
PARTICIPANTES ESPECIAIS E  
COORDENADORES CONTRATADOS**

9.1 O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta, nos termos previstos na cláusula décima oitava.

**CLÁUSULA DECIMA – PROCEDIMENTO DE LIQUIDAÇÃO**

10.1. Transferência de Valores: A transferência, à Devedora, dos valores referentes ao montante objeto das integralizações das Notas Comerciais deverá observar a forma e os termos dispostos no Termo de Emissão.

10.1.1. A liquidação financeira dar-se-á de acordo com as normas de liquidação e procedimentos da B3.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – MANDATO**

11.1 Mandato: A fim de possibilitar ao Coordenador Líder o cumprimento das atribuições decorrentes deste Contrato de Distribuição, a Devedora constitui o Coordenador Líder seu bastante procurador, investido de poderes especiais para tomar todas as providências necessárias, válidas, eficazes e exequíveis para providenciar a formalização e/ou protocolo para registro, conforme o caso, nos órgãos e cartórios competentes, dos Documentos da Operação, conforme aplicável, desde que não sejam alteradas as condições aqui ajustadas, outorgando poderes também, para representar a Devedora, perante os cartórios de registro de títulos e documentos competentes, conforme aplicável, praticando todo e qualquer ato que for preciso ao bom cumprimento deste mandato, o qual termos deste Contrato de Distribuição, sendo a presente procuração outorgada de maneira irrevogável, na



forma do artigo 684 do Código Civil. A procuração ora outorgada vigorará até a data de envio do Comunicado de Encerramento.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA –**  
**CONFIDENCIALIDADE, PERÍODO DE**  
**SILÊNCIO E NÃO EXCLUSIVIDADE**

12.1. Confidencialidade: Sem prejuízo das obrigações decorrentes da Resolução CVM 44 e da Resolução CVM 160, os termos e as informações decorrentes deste Contrato de Distribuição e/ou resultantes da Emissão e da Oferta são estritamente confidenciais e deverão ser mantidos em sigilo pelas Partes até a sua divulgação ao mercado. Cada Parte deverá manter confidenciais todas as informações que lhe forem fornecidas pela outra Parte em decorrência da celebração deste Contrato de Distribuição (incluindo diretores, empregados, consultores e outros contratados da Parte) e que: (i) não sejam de domínio público à época em que tiverem sido reveladas; (ii) não sejam de divulgação necessária à execução do presente Contrato de Distribuição ou à divulgação de informações relativas à Oferta; (iii) não sejam de divulgação exigida por lei, regulamentação ou qualquer normativo; (iv) não sejam de fornecimento obrigatório por ordem judicial ou administrativa; ou (v) que não tenham sido fornecidas por terceiros sem obrigação de confidencialidade anteriormente à sua divulgação pela outra Parte (doravante designadas "Informações Confidenciais").

12.1.1. É necessária a prévia aprovação das Partes por escrito, para que qualquer Informação Confidencial obtida no âmbito deste Contrato de Distribuição seja transmitida a terceiros, exceto nos casos em que: (a) o fornecimento de tal informação seja requerido por força de lei, regulamentação ou qualquer determinação governamental ou judicial aplicável, hipótese em que a parte requerida deverá imediatamente comunicar às outras partes a divulgação forçada das informações e dados requeridos; (b) o fornecimento de tal informação seja necessária à divulgação de informações relativas à colocação dos CRI ou para execução dos documentos aplicáveis; (c) tal informação seja fornecida a seus representantes, aos advogados, contadores, analistas ou outras pessoas físicas ou jurídicas diretamente envolvidas no desenvolvimento da operação objeto do presente Contrato de Distribuição, sempre dentro do curso normal de seus negócios, desde que as pessoas acima citadas estejam cientes da natureza confidencial destas informações e que, também, concordem em manter a sua condição de confidencialidade; ou (d) sejam fornecidas para a CVM e/ou ANBIMA e/ou B3, para instrução do pedido de registro da Oferta ou para atendimento de exigências regulatórias ou autorregulatórias.

12.1.2. As Partes poderão fornecer as Informações Confidenciais para seus empregados, prepostos ou representantes de suas controladoras, controladas e



*coligadas que venham a auxiliar na execução dos serviços ora contratados, ressaltando a esses terceiros o caráter de confidencialidade das Informações Confidenciais.*

*12.1.3. Não obstante o disposto acima, exclusivamente para fins de execução dos serviços aqui descritos, a Devedora autoriza o Coordenador Líder, a seu critério, a divulgar informações confidenciais acerca da Emissão e da Oferta a potenciais investidores.*

*12.1.4. Sem prejuízo do acima disposto, o Coordenador Líder fica desde já autorizado a divulgar, para fins publicitários próprios, sua participação na operação, após encerrada a distribuição dos CRI, respeitadas as regras da CVM.*

*12.2. Período de Silêncio: Conforme disposto no artigo 11 da Resolução CVM 160, até que a Oferta seja divulgada ao mercado, as Partes deverão se abster de dar publicidade à Oferta. Para todos os fins, as Partes reafirmam que observaram não deram publicidade da Oferta desde o momento em que houve o engajamento da Securitizadora pela Devedora para realização da Oferta.*

*12.2.1. A partir do momento em que a Oferta se tornar pública e/ou o Coordenador Líder passar a acessar investidores no âmbito da Oferta, conforme disposto no artigo 12 da Resolução CVM 160, ao divulgar informação relacionada à Devedora, ao Coordenador Líder ou à Oferta, as Partes deverão: (a) observar os princípios de qualidade, transparência e equidade de acesso à informação; (b) nas suas manifestações em assuntos que envolvam a Oferta ou a Devedora, o Coordenador Líder, esclarecer as ligações com a Devedora, a Emissora ou seu interesse na Oferta; (c) usar linguagem serena e moderada; e (d) abster-se utilizar linguagem que omita ou que não reflita adequadamente a existência de riscos, conter afirmações que afastem as responsabilidades do Coordenador Líder e das instituições participantes do consórcio de distribuição sobre as informações fornecidas, afirmar que não se trata de Oferta, afirmar que as informações constantes da comunicação são confidenciais, conter linguagem de natureza contratual que implique percepção de anuência tácita de reserva ou colocação de ordem e usar informações falsas, imprecisas ou que induzam o investidor a erro.*

*12.2.2. A Devedora é responsável pela precisão e conformidade de toda e qualquer informação fornecida a quaisquer investidores, seja qual for o meio utilizado. Além disso, até a divulgação do Comunicado de Encerramento, fica vedada a manifestação de qualquer das Partes na mídia sobre a Oferta ou o Coordenador Líder, exceto por aquelas habitualmente divulgadas ao mercado no curso normal das atividades da Devedora e da Emissora.*

*12.3. Não Exclusividade. A Devedora desde já aceita e concorda que o Coordenador Líder poderá fornecer seus serviços de estruturação, securitização, coordenação, distribuição ou de outra natureza para pessoas físicas e jurídicas, de direito público ou privado, fundos de investimento e assemelhados que, de alguma forma, estejam em posição de conflito de interesses ou de concorrência com a Devedora, ressalvado, entretanto, que o Coordenador Líder não usará qualquer informação confidencial fornecida pela Devedora fora do escopo da sua atuação descrito no presente Contrato de Distribuição, bem como não fornecerá à Devedora qualquer informação confidencial fornecida pelos seus clientes.*

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - INDENIZAÇÃO**

*13.1. Indenização: Em nenhuma circunstância, o Coordenador Líder, a Emissora, suas afiliadas e quaisquer de seus funcionários, agentes ou prepostos ("Pessoas Indenizáveis") serão responsáveis por indenizar à Devedora, suas afiliadas e respectivos administradores, funcionários, agente ou prepostos, exceto na hipótese comprovada de dolo por parte das Pessoas Indenizáveis, conforme decisão judicial transitada em julgado. Eventual indenização fica limitada aos danos diretos comprovados, causados por dolo do Coordenador Líder ou da Emissora, sem solidariedade entre Coordenador Líder e Emissora, sendo limitada ao valor de remuneração de efetivamente recebido pelo Coordenador Líder ou pela Emissora, conforme o caso, até o momento da indenização.*

*13.2 A Devedora, no limite das obrigações e responsabilidades atribuídas a estes neste instrumento: (a) é responsável pelas informações fornecidas por estas, e obrigam-se a indenizar o Coordenador Líder por eventuais prejuízos decorrentes do fornecimento de tais informações e documentos, e (b) desde já se obriga, de forma ampla, irrevogável e irretroatável, a indenizar e resguardar as Pessoas Indenizáveis, por prejuízos, passivos, custos, despesas, danos ou perdas que venham a sofrer decorrentes ou relacionados a este Contrato de Distribuição e seu objeto, desde que causados por dolo ou culpa da Devedora e conforme determinado por uma decisão judicial transitada em julgado.*

*13.3 Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra qualquer uma das Pessoas Indenizáveis em relação ao qual possa ser exigida uma indenização nos termos do presente Contrato de Distribuição, a Devedora, no limite das obrigações e responsabilidades atribuídas a ela neste instrumento, reembolsará ou pagará o montante total pago ou devido pela Pessoa Indenizável como resultado de qualquer perda, ação ou dano relacionados, devendo pagar, inclusive, os custos e honorários advocatícios incorridos ao longo do processo judicial,*

conforme solicitado, desde que comprovada a culpa ou dolo e ocorrido o trânsito em julgado do respectivo processo.

13.4 Os valores estabelecidos nesta Cláusula Treze deverão ser pagos em até 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento, pela Devedora, da respectiva comunicação enviada pela Pessoa Indenizável.

13.5 A Devedora declara ser responsáveis por todas e quaisquer obrigações, despesas, contingências, dívidas, tributos, perdas diretas eventualmente causados ou que atinjam o Coordenador Líder em decorrência das atividades da Emissão, desde que causados por dolo ou culpada Devedora, tais como, mas não se limitando a, os decorrentes de débitos ambientais, tributários, previdenciários, trabalhistas, com fornecedores, alimentares, indenizatórios e financeiros, observadas, ainda, as disposições constantes dos itens 13.1 a 13.4 acima.

13.6 As disposições constantes desta Cláusula Décima Terceira permanecerão válidas em caso de resolução, rescisão ou término (antecipado ou não) deste Contrato de Distribuição.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - VIGÊNCIA E RESILIÇÃO DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO**

14.1. Vigência: Este Contrato de Distribuição entrará em vigor na data de sua assinatura e terminará na data do cumprimento, pelas Partes, de todas as obrigações, principais e acessórias, decorrentes da Oferta.

14.2. Resilição do Contrato de Distribuição: Este Contrato de Distribuição é irrevogável e irretroatável, podendo, no entanto, ser resilido pelo Coordenador Líder na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes Primeira Integralização dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série, observados os termos da cláusula 14.3 abaixo.

14.3. Reembolso e Remuneração de Descontinuidade em caso de Resilição deste Contrato: Na hipótese de resilição do presente Contrato de Distribuição pelo Coordenador Líder em virtude da não satisfação de uma ou mais Condições Precedentes Primeira Integralização dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série, a Devedora ficará obrigada a reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas e custos incorridos, nos termos da Cláusula 8.2., acima, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio, pelo Coordenador Líder, de correspondência nesse sentido.

14.3.1. Na hipótese de rescisão ou extinção do presente Contrato de Distribuição, a Devedora obriga-se perante o Coordenador Líder com relação ao reembolso das despesas por ela efetivamente incorridas com relação à Emissão, até a data da rescisão.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - RESCISÃO  
INVOLUNTÁRIA**

15.1. Rescisão Involuntária: O Coordenador Líder poderá optar por rescindir, mediante notificação à Devedora com 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência, ou propor alterações aos termos do presente Contrato de Distribuição, na ocorrência de qualquer dos eventos abaixo relacionados:

- (i) incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações envolvendo a Oferta, com exceção daqueles que apenas venham a substituir aqueles já existentes, ou aumento significativo das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes na data de assinatura deste Contrato de Distribuição, ou incidência de regulamentação que venha a alterar a liquidez do Sistema Financeiro Nacional, ocorrências estas que tornem inviável ou mais onerosa a qualquer das Partes a realização das operações envolvendo a Oferta;
- (ii) ocorrência de eventos graves de natureza política, conjuntural, econômica ou financeira, no Brasil ou em qualquer país que tenha influência no mercado de capitais brasileiro que não possam ser razoavelmente previstos ou evitados, bem como no caso de ocorrência de eventos que venham, de qualquer forma, alterar substancialmente as condições dos mercados, tornando não recomendável ou extremamente onerosa a realização da Emissão ou da Oferta. Incluem-se, aqui, crises políticas ou econômicas, alterações substanciais nas condições dos mercados em que o Coordenador Líder atua;
- (iii) modificações das normas legais ou regulamentares, incluindo atos da CVM e do Banco Central do Brasil, relativas ao mercado de capitais nacional que, de qualquer forma, venham a alterar substancialmente os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados à Oferta ou qualquer outro elemento envolvido na Oferta, tornando desaconselhável, inviável ou mais onerosa a realização desta para qualquer uma das Partes, ou a superveniência de alterações na tendência jurisprudencial que, a critério comum das Partes, possa afetar negativamente a Oferta;
- (iv) ocorrência de casos fortuitos ou eventos de força maior que tornem

*inviável, desaconselhável ou mais onerosa a efetivação da Oferta, bem como de quaisquer outros fatos que, direta ou indiretamente, tornem impossível ou desaconselhável a qualquer uma das Partes o cumprimento das obrigações assumidas por meio deste Contrato de Distribuição;*

- (v) existência, a critério exclusivo do Coordenador Líder, de condições desfavoráveis de mercado para a condução da Emissão que impactem efetivamente na distribuição dos CRI ou na percepção de remuneração dos CRI pelos potenciais investidores, ou caso as Partes não cheguem a um acordo sobre eventuais alterações dos termos e condições da Emissão; ou*
- (vi) imposição de exigências pela B3, de tal ordem que dificultem ou tornem impossível a realização da Emissão e da Oferta.*

*15.1.1. Para os efeitos desta Cláusula Quinze, considerar-se-á a data da rescisão a data em que a Devedora receber comunicação por parte do Coordenador Líder formalizando a rescisão do presente Contrato de Distribuição, ressalvadas as disposições que expressamente subsistirem após o seu término.*

*15.1.2. Nas hipóteses previstas no item 15.1 acima, não será devida ao Coordenador Líder qualquer remuneração relacionada aos serviços de distribuição da Oferta. No entanto, o reembolso das despesas razoáveis e devidamente comprovadas e dos custos incorridos pela Emissora na estruturação da Emissão deverá ser efetuado pela Devedora no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de formalização da rescisão.*

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – COMUNICAÇÕES**

*16.1. Notificações: Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Contrato de Distribuição deverão ser feitos por escrito, correios, ou mensagem eletrônica ("e-mail") e serão considerados válidos (a) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (b) quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do e-mail. Deverão ser endereçados da seguinte forma:*

*Se para a Emissora:*

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição  
CEP 04.538-001, São Paulo - SP*



A/C: Nathalia Machado e Amanda Martins

Telefone: (11) 3045-8808

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

Se para o Coordenador Líder:

**GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.055, 6º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-001

São Paulo/SP

At.: Guilherme Lee

Tel: (11) 3777-2088

E-mail: [ofertas@galapagoscapital.com](mailto:ofertas@galapagoscapital.com)

Se para a Interveniente Anuente:

**GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 7º andar

CEP: 1452-000, São Paulo – SP

At.: Depto. Jurídico

Telefone: (11) 3777-2088

E-mail: [Guilherme.Lee@galapagoscapital.com](mailto:Guilherme.Lee@galapagoscapital.com), com cópia para:

[Andrea.disarno@galapagoscapital.com](mailto:Andrea.disarno@galapagoscapital.com);

[joao.modesto@galapagoscapital.com](mailto:joao.modesto@galapagoscapital.com); e

[roberto.takatsu@galapagoscapital.com](mailto:roberto.takatsu@galapagoscapital.com)

16.1.1. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS**

17.1. Definições: Salvo se de outra forma definidos neste Contrato de Distribuição, os termos iniciados em letras maiúsculas aqui utilizados, independentemente da sua utilização no singular ou no plural, conforme o caso, terão o mesmo significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

17.2. Alterações: Quaisquer alterações das condições do presente Contrato de Distribuição deverão ser feitas por meio de aditamento escrito e assinado pelos representantes legais das Partes.



*17.3. Renúncia ou Novação: O fato de qualquer das Partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação ou deixar de exercer algum direito previsto neste Contrato de Distribuição não significará a renúncia de qualquer direito ou novação de qualquer obrigação, tampouco afetará o seu direito de exigir o cumprimento de toda e qualquer obrigação aqui contida. Nenhuma renúncia será eficaz perante as Partes ou terceiros a menos que feita por escrito e efetuada por representante legal da Parte com poderes para tanto.*

*17.4. Nulidade ou Ineficácia: A nulidade ou ineficácia de qualquer das Cláusulas do presente Contrato de Distribuição não prejudicará a validade e a eficácia de suas demais Cláusulas.*

*17.5. Validade das Obrigações: As obrigações das Partes decorrentes do presente Contrato de Distribuição, relativas ao pagamento de multas, indenizações, reembolsos, confidencialidade e exclusividade sobreviverão ao término do presente Contrato de Distribuição, permanecendo as Partes obrigadas entre si até o integral e efetivo cumprimento dessas obrigações ou até o final do prazo estabelecido neste Contrato de Distribuição.*

*17.6. Cessão ou Transferência de Obrigações e Direitos: Uma Parte não poderá ceder ou transferir seus direitos e obrigações previstos neste Contrato de Distribuição sem a autorização da outra Parte.*

*17.7. Verificação de Informações: Para o desenvolvimento dos trabalhos aqui descritos, o Coordenador Líder poderá considerar informações prestadas pela Devedora, suas afiliadas e seus assessores ou outros consultores contratados, adicionalmente às fontes públicas. O Coordenador Líder e seus assessores legais não farão qualquer verificação independente quanto à veracidade e precisão das informações recebidas, não podendo ser invocada, contra a Emissora, qualquer responsabilidade caso tal informação seja incorreta, incompleta ou imprecisa.*

*17.8. A decisão tomada pela Devedora é de sua exclusiva responsabilidade, em função da própria análise de riscos e benefícios envolvidos na Emissão e na Oferta.*

*17.9. Este Contrato de Distribuição não representa promessa de recursos financeiros, não podendo a Devedora e suas afiliadas considerarem, em seu planejamento econômico-financeiro, a certeza do ingresso de tais recursos em suas empresas.*



17.10. A relação a ser estabelecida entre as partes envolvidas na Emissão e na Oferta não é e nem pode ser caracterizada como relação de consumo, de representação comercial ou societária.

17.11. O Coordenador Líder poderá publicar, por sua própria opção e custos, anúncio informativo (tombstone), ou qualquer outro informativo publicitário que julgue adequado, em qualquer mídia. Caso a Devedora ou qualquer das partes relacionadas a operação publiquem qualquer anúncio relativo à Oferta, ou reporte a Emissão ou a Oferta para fins de quaisquer rankings, deverão indicar em tal anúncio e rankings que os CRI emitidos e distribuídos pela Securitizadora.

17.12. Assinatura Eletrônica: As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Contrato de Distribuição e de quaisquer aditivos à 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 Infra-Estrutura 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 Contrato tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos do presente Contrato será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Contrato de Distribuição em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

17.13. 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 nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, 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.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – ADESÃO CONTRATUAL – PARTICIPANTES ESPECIAIS**

**1.2** 18.1 Participantes Especiais. O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições deste Contrato de Distribuição, convidar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Participantes Especiais") para, na qualidade de instituição participante do consórcio de distribuição, participar da distribuição e colocação da Oferta, sendo que, neste caso,

serão celebrados termos de adesão a este Contrato entre o Coordenador Líder e os referidos Participantes Especiais ("Termo de Adesão"), conforme minuta do Anexo I.

**1.3**

**1.4** 18.1.1. Os Termos de Adesão estabelecerão os termos e as condições para colocação dos CRI no âmbito da Oferta pelos Participantes Especiais, inclusive os procedimentos para pagamento das quantias devidas aos Participantes Especiais a título de comissionamento pela colocação dos CRI no âmbito da Oferta, nos termos da cláusula 8.2, acima.

**1.5**

**1.6** 18.2. O Coordenador Líder poderá, caso qualquer dos Participantes Especiais tenha violado, durante a Oferta, as normas de sigilo e de comunicação previstas na regulamentação da CVM e as disposições do respectivo Termo de Adesão descredenciar, de imediato, o respectivo Participante Especial de participar da Oferta, rescindindo o Termo de Adesão com relação ao Participante Especial de pleno direito e sem pagamento de qualquer penalidade.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA – FORO E LEGISLAÇÃO  
APLICÁVEL**

19.1. Legislação Aplicável: Este Contrato de Distribuição é regido pela legislação da República Federativa do Brasil.

19.2. Foro: As Partes neste ato elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa exclusão de qualquer outro, ainda que privilegiado, como competente para dirimir quaisquer dúvidas e/ou questões oriundas deste Contrato de Distribuição.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente de forma exclusivamente eletrônica nos termos da Cláusula 17.12 acima, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas.

São Paulo, 28 de junho de 2023.

\*\*\*\*\*

**ANEXO I**

**MODELO DO TERMO DE ADESÃO AO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Pelo presente instrumento particular ("Termo de Adesão"), as Partes:

**(a) GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.055, 6º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.650.236/0001-92, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Coordenador Líder");

**(b) [RAZÃO SOCIAL]**, [qualificação completa], inscrita no CNPJ sob o nº [=], neste ato representada na forma do seu [Contrato/Estatuto] Social ("Participante Especial");

(sendo o Coordenador Líder e o Participante Especial doravante denominados, em conjunto, "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte");

**CONSIDERANDO QUE:**

- (I) por meio do "Contrato de Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 48ª Emissão Canal Companhia de Securitização", celebrado em 28 de junho de 2023 (conforme eventualmente aditado) ("Contrato de Distribuição"), cuja cópia foi fornecida ao Participante Especial, o Coordenador Líder foi contratado para realizar a distribuição dos valores mobiliários objeto da Oferta (conforme definida no Contrato de Distribuição);
- (II) a realização da Oferta foi aprovada por meio dos atos deliberativos informados no Contrato de Distribuição, de acordo com os termos e condições nele descritos;
- (III) nos termos da cláusula décima oitava do Contrato de Distribuição, podem participar da Oferta como instituições subcontratadas do Coordenador Líder, por adesão aos termos e condições do Contrato de Distribuição, outras

*instituições participantes do sistema de distribuição do mercado de capitais no Brasil mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição, recebendo a designação de "Participante Especial";*

- (IV) o Participante Especial é uma instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente credenciada junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), estando devidamente autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro; e*
- (V) o Coordenador Líder tem interesse em subcontratar o Participante Especial no âmbito da Oferta e este tem interesse em participar da Oferta auxiliando o Coordenador Líder na distribuição dos respectivos valores mobiliários.*

**AS PARTES TÊM ENTRE SI JUSTA E CONTRATADA** a celebração do presente Termo de Adesão, que se regerá pela legislação e pela regulamentação aplicáveis e pelas disposições abaixo.

*Os termos iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), quando não definidos de maneira diversa neste Termo de Adesão, terão os significados a eles atribuídos no Contrato de Distribuição, que passa a fazer parte integrante deste Termo de Adesão, para todos os fins e efeitos.*

## **1. CLÁUSULA UM: DA ADESÃO**

*1.1. O Participante Especial, neste ato, adere expressamente ao Contrato de Distribuição, comprometendo-se a observar e fazer cumprir todos os termos e condições previstos neste Termo de Adesão e, no que lhe for aplicável, no Contrato de Distribuição, em relação ao qual declara ter recebido cópia, conhecer e concordar integralmente com todos os termos e condições.*

*1.2. Ficam desde já incorporadas neste Termo de Adesão, com mesma força e efeito, todas as cláusulas do Contrato de Distribuição que não sejam incompatíveis com as disposições aqui contidas, no que forem aplicáveis, como se aqui estivessem transcritas. As alterações ou aditamentos posteriores no Contrato de Distribuição que não modifiquem a relação objeto deste Termo de Adesão deverão ser notificadas, por escrito, pelo Coordenador Líder ao Participante Especial. As alterações ou aditamentos que modifiquem a relação objeto deste Termo de Adesão deverão ter a expressa concordância, por escrito, do Participante Especial, sob pena de rescisão deste Termo de Adesão sem ônus a qualquer das Partes.*

*1.3. O Participante Especial, neste ato, obriga-se a participar da Oferta, realizando a colocação dos valores mobiliários em regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Termo de Adesão e do Contrato de Distribuição, este último conforme aplicável.*

## **2. CLÁUSULA DOIS: DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

2.1. Sem prejuízo do disposto em outras cláusulas deste Termo de Adesão, no Contrato de Distribuição e na legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo a regulamentação da CVM e da B3, o Participante Especial obriga-se a observar o disposto no **Anexo Erro! Fonte de referência não encontrada.** sob pena de infringência a este Termo de Adesão e da aplicação das penalidades aplicáveis, nos termos da cláusula 7.1 abaixo.

2.2. Sem prejuízo do disposto em outras cláusulas deste Termo de Adesão, o Coordenador Líder obriga-se a observar o disposto no **Anexo Erro! Fonte de referência não encontrada.**

## **3. CLÁUSULA TRÊS: DAS DECLARAÇÕES DE PARTE À PARTE**

3.1. O Participante Especial presta ao Coordenador Líder as declarações dispostas no **Anexo Erro! Fonte de referência não encontrada.** válidas na data deste Termo de Adesão.

3.2. O Coordenador Líder presta ao Participante Especial as declarações dispostas no **Anexo Erro! Fonte de referência não encontrada.** válidas na data deste Termo de Adesão.

## **4. CLÁUSULA QUATRO: DO SUBSTABELECIMENTO**

4.1. O Coordenador Líder, neste ato, substabelece, com reservas de iguais poderes, ao Participante Especial, os poderes que lhe foram outorgados no Contrato de Distribuição, de modo que o Participante Especial possa assinar e dar quitação nos instrumentos de formalização de investimento que vier a celebrar com investidores público-alvo da Oferta, conforme tais documentos sejam aplicáveis (como, por exemplo, pedidos de reserva). O substabelecimento vigorará por todo o prazo da procuração outorgada ao Coordenador Líder por meio do Contrato de Distribuição.

## **5. CLÁUSULA CINCO: DA REMUNERAÇÃO**

5.1. Pela participação na Oferta e distribuição dos respectivos valores mobiliários, o Participante Especial fará jus a uma remuneração de 2,00% (dois por cento) aplicado sobre o valor efetivamente subscrito e integralizado por intermédio do Participante Especial ("Comissionamento"):

O Comissionamento será devido ao Participante Especial de acordo com a quantidade de valores mobiliários efetivamente por ele alocada a pessoas físicas e carteiras administradas (pessoa física), de acordo com os mapas de colocação da Oferta emitidos pela B3, conforme o caso, que identifiquem de forma satisfatória ao Coordenador Líder os valores mobiliários que tiverem sido subscritos e integralizados por pessoas físicas ou por carteiras administradas (pessoa física).

5.2. [O Comissionamento será pago ao Participante Especial pelo Coordenador Líder, por conta e ordem do ofertante, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre o Comissionamento, com exceção para Imposto sobre a Renda ("IR") e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Participante Especial receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (com gross-up).] **{ou}** [O Participante Especial não fará jus a nenhum acréscimo sobre o Comissionamento como forma de compensar os tributos incidentes sobre o referido Comissionamento nos termos da legislação aplicável (sem gross-up)].

5.3. O Comissionamento do Participante Especial, nos termos desta cláusula 5, será pago em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da liquidação da Oferta, por meio da B3 ou de Transferência Eletrônica Disponível (TED) realizada pelo Coordenador Líder por conta e ordem do ofertante, nos termos do Contrato de Distribuição, conforme dados abaixo:

Razão Social: [=]

Banco (nº): [=]

Agência: [=]

Conta Corrente: [=]

CNPJ/MF: [=]

5.4. Pelas importâncias recebidas a título de Comissionamento o Participante Especial emitirá recibo ao ofertante, o qual será entregue ao Coordenador Líder, que deverá repassá-lo ao ofertante.

5.5. Nenhuma outra remuneração decorrente deste Termo de Adesão ou do Contrato de Distribuição será devida ao Participante Especial.

5.6. O Participante Especial é o único e exclusivo responsável pelas despesas que vier a incorrer com a Oferta.

## **6. CLÁUSULA SEIS: PROPRIEDADE INTELECTUAL**

6.1. O Participante Especial autoriza o Coordenador Líder, de forma não exclusiva e não onerosa, a disponibilizar seu logotipo, denominação e demais informações de contato nos documentos relativos à Oferta, conforme encaminhados até esta data ao Coordenador Líder, sem que isso implique em assunção de qualquer responsabilidade por parte do Participante Especial em relação ao conteúdo do material da Oferta ou em relação à estruturação da Oferta.

6.2. A utilização de tais propriedades intelectuais do Participante Especial só poderá ser feita pelo Coordenador Líder quando no referido documento houver elementos de natureza semelhante do Coordenador Líder, identificando este como Coordenador Líder da Oferta e identificando o Participante Especial como "Participante Especial".

6.3. A autorização da cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** é feita exclusivamente para os fins deste Termo de Adesão no âmbito da Oferta e vigorará até esta ser considerada encerrada nos termos da regulamentação aplicável.

## **7. CLÁUSULA SETE: DA INDENIZAÇÃO**

7.1. Os direitos e obrigações de indenização de Parte a Parte são aqueles estabelecidos no Anexo **Erro! Fonte de referência não encontrada.**

## **8. CLÁUSULA OITO: DA VIGÊNCIA**

8.1. O presente Termo de Adesão vigorará da data de sua assinatura até a data em que todas as obrigações decorrentes da Oferta forem cumpridas, ou nas hipóteses de rescisão previstas abaixo, exceto pelo disposto nas cláusulas **Erro! Fonte de referência não encontrada., Erro! Fonte de referência não encontrada., Erro! Fonte de referência não encontrada. e Erro! Fonte de referência não encontrada.**, que sobreviverão ao término deste Termo de Adesão e permanecerão vigentes pelos respectivos prazos e/ou enquanto legalmente exigíveis.

8.2. O término da vigência do Contrato de Distribuição e/ou do presente Termo de Adesão não exonerará as Partes da obrigação de guarda dos documentos referidos neste Termo de Adesão e/ou no Contrato de Distribuição e das obrigações de pagamento de indenizações aqui previstas.

## **9. CLÁUSULA NOVE: DA RESILIÇÃO**

9.1. O presente Termo de Adesão é irrevogável e irretroatável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, podendo, no entanto, ser terminado pelas Partes, em caso de (a) inadimplemento de qualquer das cláusulas do Contrato de Distribuição, conforme aplicável, ou deste Termo de Adesão; (b) rescisão do Contrato de Distribuição; ou (c) cancelamento da Oferta, por qualquer motivo.

9.2. A rescisão deste Termo de Adesão implicará a exclusão do Participante Especial da participação na Oferta e o cancelamento automático de todos os pedidos ou ordens de investimento dos valores mobiliários objeto da Oferta que tenha recebido de investidores, devendo o Participante Especial, por sua conta e risco, avisar tais investidores sobre o referido cancelamento imediatamente.

## **10. CLÁUSULA DEZ: DAS COMUNICAÇÕES**



10.1. Qualquer comunicação referente a este Termo de Adesão deverá ser realizada por escrito e será considerada recebida (a) na data de sua transmissão com emissão de confirmação, se enviada por "e-mail", ou (b) na data do efetivo recebimento, se enviada por carta registrada com aviso de recebimento ou courier. Qualquer comunicação deverá ser enviada aos endereços indicados abaixo:

(i) Coordenador Líder:

**GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.055, 6º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-001

São Paulo/SP

At.: Guilherme Lee

Tel: (11) 3777-2088

E-mail: ofertas@galapagoscapital.com

(ii) Participante Especial:

**[RAZÃO SOCIAL]**

[endereço completo]

A/C: [=]

Tel.: ([=]) [=]

E-mail: [=]

**11. CLÁUSULA ONZE: DA CONFIDENCIALIDADE**

11.1. As Partes se obrigam por si e por seus administradores, empregados e terceiros autorizados a manter estrita confidencialidade em relação a todas as informações, os materiais e os documentos não públicos a que tiverem acesso, por qualquer meio, em razão deste Termo de Adesão, não as divulgando a terceiros não autorizados e/ou utilizando-as para fins estranhos à consecução do objeto deste Termo de Adesão, sem a prévia e expressa autorização ou concordância, por escrito, da outra Parte.

11.2. Esta obrigação de sigilo não será aplicada às informações que: (i) pertencerem ao domínio público no momento da revelação ou que se tornarem de domínio público sem violação deste Termo de Adesão, ou (ii) sejam fornecidas pelas Partes aos seus representantes, advogados, contadores, analistas ou outras pessoas físicas ou jurídicas diretamente envolvidas na Oferta, sempre dentro do curso normal dos negócios, desde que os mesmos supracitados estejam cientes da natureza confidencial destas informações e que, também, concordem em manter a sua obrigação de confidencialidade, ou (iii) forem reveladas, sem restrições, por terceiros a uma das Partes e desde que não decorram do descumprimento de obrigação de confidencialidade, ou (iv) forem inequívoca e legitimamente conhecidas pela outra Parte, ou (v) sejam exigidas, por força de lei ou norma, ou regulamentação ou por



determinação de qualquer juízo ou tribunal, somente até a extensão de tal lei, norma ou determinação, ou (vi) informações que tenham sido desenvolvidas pelas Partes ou por suas controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum (“Afiliadas”) independentemente de quaisquer informações fornecidas pela outra Parte. Qualquer outra informação não pública que venha a ser transmitida a terceiros deverá ser precedida da autorização ou concordância, por escrito, da outra Parte.

11.3. Na hipótese descrita na cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, item (v), acima, a parte obrigada por força de lei, regulamentação, ato administrativo ou de determinação judicial ou arbitral ou de qualquer autoridade reguladora, fiscalizadora ou autorreguladora a divulgar quaisquer das informações confidenciais, deverá comunicar, no menor prazo possível, mas em qualquer caso, em até 2 (dois) Dias Úteis, a outra parte sobre a necessidade da prestação de informações (desde que tal comunicação seja permitida nos termos da legislação e da regulamentação aplicáveis), e deverá divulgar somente o então exigido.

11.4. A obrigação de confidencialidade aqui prevista será válida pelo prazo de 2 (dois) anos a contar da presente data.

## **12. CLÁUSULA DOZE: DISPOSIÇÕES GERAIS**

12.1. O fato de qualquer das Partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação ou deixar de exercer algum direito, recurso, poder ou privilégio não será interpretado, em qualquer hipótese, como renúncia de qualquer direito, recurso, poder ou privilégio, ou novação de qualquer obrigação, tampouco deverá afetar o direito de exigir o cumprimento de toda e qualquer obrigação aqui contida. Nenhuma renúncia será eficaz perante as Partes ou terceiros a menos que feita por escrito e efetuada por representante da Parte devidamente autorizado a tanto. Os direitos, recursos, poderes ou privilégios estipulados neste Termo de Adesão são cumulativos e não excludentes de quaisquer direitos, recursos, poderes e privilégios estipulados em lei.

12.2. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Termo de Adesão não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula deste Termo de Adesão, as Partes desde já se comprometem a negociar de boa-fé, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, neste Termo de Adesão, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

12.3. Este Termo de Adesão, bem como quaisquer de seus direitos e obrigações, não poderão ser cedidos ou transferidos, no todo ou em parte, por qualquer das Partes, sem o prévio consentimento, por escrito, das demais, devendo, em qualquer caso, ser previamente comunicado à CVM, sendo certo que a distribuição através de

*agentes autônomos de investimento não será considerada como cessão, transferência, delegação e/ou subcontratação ou como terceiros para fins desta cláusula.*

*12.4. Qualquer modificação, alteração ou aditamento a este Termo de Adesão somente será válido se efetuado por documento escrito, assinado por todas as Partes e previamente autorizado pela CVM, observado o disposto no artigo 80 da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), exceto nas ofertas sujeitas ao rito de registro automático, em que a autorização prévia da CVM não será necessária.*

*12.5. Toda e qualquer quantia devida a quaisquer das Partes por força deste Termo de Adesão poderá ser cobrada via processo de execução visto que as Partes desde já reconhecem tratar-se de dívida líquida e certa, atribuindo ao presente Termo de Adesão a qualidade de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.*

### **13. CLÁUSULA TREZE: DA ASSINATURA DIGITAL**

*As Partes concordam que, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme em vigor (Lei da Liberdade Econômica), do Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, conforme em vigor, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este Termo de Adesão e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Para tanto, as Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando o processo de certificação utilizado for o acima, reconhecendo essa forma de contratação em meio digital e informático como válida e plenamente eficaz. Nesse caso, a assinatura física deste Termo de Adesão, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Adesão, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.*

*13.1. Este Termo produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste Termo é, para todos os fins, o do foro de eleição estabelecido no Contrato de Distribuição.*

### **14. CLÁUSULA QUATORZE: DA LEGISLAÇÃO E DO FORO**

*14.1. O presente Termo de Adesão será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.*

*14.2. As Partes se submetem ao foro de eleição estabelecido no Contrato de Distribuição, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que*



*possa vir a ser, para dirimir as questões porventura resultantes deste Termo de Adesão e/ou do Contrato de Distribuição.*

*E por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Termo de Adesão eletronicamente, na presença de 2 (duas) testemunhas.*

*[local], [data].*

*(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)*

*(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)*



*Página 1/3 do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 48ª Emissão Canal Companhia de Securitização*

**GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



*Página 2/3 do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 48ª Emissão Canal Companhia de Securitização*

**[PARTICIPANTE ESPECIAL]**

---

Nome:

---

Nome:

Cargo:

Cargo:



*Página 3/3 do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 48ª Emissão Canal Companhia de Securitização*

*Testemunhas:*

---

*Nome:*

*RG:*

*CPF:*

---

*Nome:*

*RG:*

*CPF:*

**Anexo Erro! Fonte de referência não encontrada.**

**Obrigações Especiais do Participante Especial**

- (i) *cumprir com todos e quaisquer termos e condições relativos à Oferta, bem como com todas e quaisquer obrigações e procedimentos decorrentes deste Termo de Adesão e do Contrato de Distribuição, este conforme aplicável;*
- (ii) *cumprir com todas as leis, regulamentações e normas aplicáveis à Oferta;*
- (iii) *observar quaisquer instruções e procedimentos com relação à Oferta estabelecidos e comunicados pelo Coordenador Líder ou pela B3;*
- (iv) *informar imediatamente o Coordenador Líder sobre qualquer irregularidade que venha a constatar no âmbito da Oferta;*
- (v) *efetuar a colocação dos valores mobiliários objeto da Oferta em estrita conformidade com o disposto no Contrato de Distribuição e neste Termo de Adesão, inclusive quanto ao regime de distribuição;*
- (vi) *não realizar, de qualquer forma, a procura de investidores em qualquer outra jurisdição, restringindo suas atividades relacionadas à Oferta ao território brasileiro, bem como não praticar, direta ou indiretamente, qualquer ato no contexto de suas atividades na Oferta que implique ou venha implicar na necessidade de registro da Oferta perante qualquer autoridade estrangeira (incluindo, mas não se limitando, a US Securities and Exchange Commission);*
- (vii) *desde o momento de sua adesão e até a data de disponibilização do Anúncio de Encerramento da Oferta, informar previamente ao Coordenador Líder sobre a divulgação, por si ou por qualquer afiliada, de qualquer pesquisa ou relatório público sobre a Oferta e/ou o ofertante, e/ou, no caso de valores mobiliários de securitização, sobre o devedor, cedente ou originador, devendo observar a Resolução CVM 20, de 25 de fevereiro de 2021 ("Resolução CVM 20") e qualquer lei ou regulamentação aplicável à Oferta e à jurisdição dos potenciais investidores e/ou público receptor de tais materiais, conforme o caso, responsabilizando-se integralmente e isentando o Coordenador Líder e o ofertante de responsabilidade com relação ao conteúdo de tais materiais e ao descumprimento de qualquer lei ou regulamentação aplicável;*

- (viii) *não utilizar, transmitir e/ou divulgar qualquer material ou informação (incluindo, sem limitação, materiais publicitários, banners, e-mails ou mensagens de celular, postagens em redes sociais) relacionado à Oferta ou sobre o ofertante e/ou, no caso de valores mobiliários de securitização, sobre o devedor, cedente ou originador, para potenciais investidores sem a prévia aprovação por escrito do Coordenador Líder;*
- (ix) *assumir a responsabilidade pelas informações contidas nos materiais divulgados a potenciais investidores, observado o disposto no item **Erro! Fonte de referência não encontrada.**;*
- (x) *utilizar os modelos padronizados do documento de aceitação da oferta, bem como dos demais documentos estabelecidos pelo Coordenador Líder, sem qualquer alteração dos seus termos, exceto quando for dispensada a utilização de documento de aceitação da Oferta aos subscritores que se qualifiquem como investidores profissionais, nos termos e condições previstos na regulamentação em vigor;*
- (xi) *remeter à B3 até a data de liquidação financeira da Oferta, as ordens de investimento dos Investidores Não Institucionais, quando requisitado pela B3;*
- (xii) *pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da data de encerramento da Oferta, guardar os documentos necessários para formalização das ordens dos potenciais investidores que tenha processado, bem como os demais documentos relacionados à Oferta;*
- (xiii) *responsabilizar-se (i) pelas informações das ordens encaminhadas à B3, quando aplicável, e (ii) pela adequação das referidas informações às regras contidas na regulamentação aplicável à Oferta;*
- (xiv) *observar e cumprir todo e qualquer procedimento de prevenção à lavagem de dinheiro e análise e adequação do perfil do investidor ao produto (suitability), com relação aos investidores por ele intermediados, de acordo com as normas aplicáveis, responsabilizando-se, ainda, por realizar o cadastro de seus investidores e pelos procedimentos de "know your client", isentando o Coordenador Líder ou o ofertante de tal responsabilidade;*
- (xv) *auxiliar, no que lhe couber e em relação aos investidores público-alvo da Oferta que acessar, em todas as etapas de distribuição dos valores mobiliários objeto da Oferta, bem como acompanhar e controlar a sistemática da distribuição pública de tais valores mobiliários;*
- (xvi) *prestar ao público investidor as informações e esclarecimentos necessários relativos à distribuição pública dos valores mobiliários objeto da Oferta;*



- (xvii) *informar os investidores que intermediar a respeito de eventuais procedimentos operacionais próprios do Participante Especial, como, por exemplo, necessidade de manutenção de recursos em conta investimento para garantia do processamento da intenção de investimento no âmbito da Oferta, isentando o Coordenador Líder de qualquer falha de comunicação nesse sentido aos investidores intermediados pelo Participante Especial;*
- (xviii) *caso determinado instrumento de formalização de investimento realizado por investidor acessado pelo Participante Especial não tenha sido processado, comunicar ao respectivo investidor que sua ordem não foi processada;*
- (xix) *após solicitação do Coordenador Líder por escrito, enviar a este a planilha abaixo completamente preenchida, de forma verdadeira, consistente, correta e suficiente, nos endereços de e-mail indicados na Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Termo de Adesão, em até 5 (cinco) dias antes da data de liquidação da Oferta:*

<b>Investidor</b>	<b>Quantidade de</b>	<b>Quantidade de Valores Mobiliários</b>	<b>Qtde. Total Subscrita</b>
	<b>Subscritores</b>		
<b>Pessoas Físicas</b>			
<b>Clubes de Investimento</b>			
<b>Gestores</b>			
Fundos de Investimento			
Carteiras Administradas (Pessoa Jurídica)			
<b>Entidades de Previdência Privada</b>			
Fundos de Investimento			
<b>Companhias Seguradoras</b>			
<b>Investidores Estrangeiros</b>			
<b>Instituições Intermediárias da Oferta</b>			
<b>Instituições financeiras ligadas à Emissora e</b>			

<b>ao[s] Coordenador Líder [Coordenadores]</b>			
<b>Demais Instituições Financeiras</b>			
<b>Demais Pessoas Jurídicas ligadas à Emissora, às Cedentes e ao[s] Coordenador Líder [Coordenadores]</b>			
<b>Demais Pessoas Jurídicas</b>			
<b>Sócios, Administradores, Empregados, Prepostos e demais pessoas ligadas à Emissora e ao[s] Coordenador Líder [Coordenadores]</b>			
<b>Outros</b>			
<b>Total</b>			

- (xx) *nos casos em que a aprovação do Coordenador Líder tenha sido obtida para a utilização de material publicitário nos termos do item **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, fornecer as versões finais e tomar todas as providências necessárias para permitir que o Coordenador Líder protocole na CVM os materiais por ele aprovados em até 1 (um) Dia Útil de sua utilização nos termos da regulamentação aplicável;*



**Anexo Erro! Fonte de referência não encontrada.**

**Obrigações Especiais do Coordenador Líder**

- (i) *cumprir com todas e quaisquer obrigações e procedimentos decorrentes deste Termo de Adesão e do Contrato de Distribuição;*
- (ii) *cumprir com todas as leis, regulamentações e normas aplicáveis à Oferta;*
- (iii) *prestar ao Participante Especial as informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados relativos à distribuição pública dos valores mobiliários objeto da Oferta; e*
- (iv) *informar o Participante Especial sobre a alocação dos valores mobiliários objeto da Oferta tão logo tenha a informação;*

Anexo Erro! Fonte de referência não encontrada.

### **Declarações do Participante Especial**

- (i) *é instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, habilitada e autorizada pela CVM para o exercício das atividades relativas à distribuição de títulos e valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor;*
- (ii) *se encontra técnica e operacionalmente habilitada a cumprir o disposto neste Termo de Adesão, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos da regulamentação aplicável;*
- (iii) *a celebração deste Termo de Adesão e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes, bem como das obrigações aplicáveis decorrentes do Contrato de Distribuição, estão devidamente autorizados de acordo com seus atos constitutivos, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;*
- (iv) *os representantes legais do Participante Especial que assinam este Termo de Adesão têm poderes regulamentares e estatutários para tanto, assim como para assumir, em nome do Participante Especial, as obrigações decorrentes deste Termo de Adesão e do Contrato de Distribuição, este conforme aplicável;*
- (v) *observa e observará todo e qualquer procedimento de prevenção à lavagem de dinheiro e análise e adequação do perfil do investidor da Oferta ao produto (suitability), com relação aos investidores da Oferta por ela intermediados, de acordo com as normas atualmente em vigor, inclusive cumpre todas as leis, regulamentos e requisitos aplicáveis relacionados à prevenção de lavagem de dinheiro, de financiamento do terrorismo e de corrupção, e adota procedimentos para tanto, incluindo, sem limitação, procedimentos de "conheça seu cliente (know your client – KYC)" e "conheça seu parceiro (know your partner – KYP)", sendo certo que não há restrição para que os investidores da Oferta, intermediados pelo Participante Especial, participem da Oferta;*
- (vi) *cumpre em todos os seus aspectos com as obrigações que são atribuídas como instituição intermediária pela regulamentação de ofertas públicas da CVM;*
- (vii) *este Termo de Adesão constitui obrigação lícita, válida e vinculante, exequível de acordo com os seus termos e condições; e*



- (viii) *cumpre, em todos os aspectos relevantes, todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios.*



**Anexo Erro! Fonte de referência não encontrada.**

**Declarações do Coordenador Líder**

- (i) *é instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, habilitada e autorizada pela CVM para o exercício das atividades relativas à distribuição de títulos e valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor;*
- (ii) *a celebração deste Termo de Adesão e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes estão devidamente autorizados de acordo com seus atos constitutivos, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;*
- (iii) *os representantes legais do Coordenador Líder que assinam este Termo de Adesão e os demais documentos da Oferta têm poderes regulamentares e estatutários para tanto, assim como para assumir, em nome do Participante Especial, as obrigações destes decorrentes; e*
- (iv) *este Termo de Adesão constitui obrigação lícita, válida e vinculante, exequível de acordo com os seus termos e condições.*

**Anexo Erro! Fonte de referência não encontrada.**

### **Direitos e Obrigações de Indenização**

*Indenização pelo Participante Especial:*

*O Participante Especial obriga-se a indenizar, defender e isentar o Coordenador Líder (e, se aplicável, os Coordenadores da Oferta), suas coligadas, qualquer pessoa que esteja sob controle comum, controle ou seja controlada, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder (e, se aplicável, pelos Coordenadores da Oferta), bem como seus respectivos administradores, sócios, membros, empregados, diretores, assessores, consultores, funcionários, agentes contratados para realizar esforços de colocação dos valores mobiliários no contexto da Oferta e/ou seus sucessores e cessionários, por todas e quaisquer perdas e danos diretos, reivindicações, prejuízos e despesas (incluindo despesas com custas judiciais e honorários advocatícios judiciais e extrajudiciais) (excluídos lucros cessantes) que qualquer das pessoas acima referidas possa incorrer, individualmente ou em conjunto, como resultado da inveracidade, inconsistência, incorreção ou insuficiência de declarações prestadas nesse instrumento e/ou do descumprimento, pelo Participante Especial, de suas obrigações previstas neste Termo de Adesão e no Contrato de Distribuição, conforme aplicável, bem como na legislação e regulamentação aplicável à Oferta, no que couber ao Participante Especial, devendo ainda indenizar o Coordenador Líder (e, se aplicável, os Coordenadores) por qualquer prejuízo advindo de informação falsa, inconsistente, incorreta ou insuficiente fornecida ao Coordenador Líder (e, se aplicável, os Coordenadores) ou omissão de informação relevante que deveria ter sido fornecida aos Coordenadores pelo Participante Especial, inclusive decorrentes do relacionamento entre o Participante Especial e o EMISSOR, proveniente do Participante Especial.*

*Sem prejuízo do disposto acima, o Participante Especial entende e concorda que, caso descumpra qualquer das obrigações previstas neste Termo de Adesão, no Contrato de Distribuição, ou, ainda, na legislação e regulamentação aplicável ao Participante Especial no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação dos valores mobiliários objeto da Oferta, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos investidores sobre o referido cancelamento, além de restitui-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para pagamento dos valores mobiliários objeto da Oferta, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de comunicação do descredenciamento do Participante Especial; (ii) arcará com*

*quaisquer custos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de eventuais demandas de potenciais investidores, inclusive honorários advocatícios; e (iii) poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação do Coordenador Líder (e, se aplicável, dos Coordenadores da Oferta). O Coordenador Líder (e, se aplicável, os Coordenadores da Oferta) não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas por força do descredenciamento do Participante Especial.*

*Indenização pelo Coordenador Líder:*

*Em nenhuma circunstância o Coordenador Líder (e, se aplicável, os Coordenadores da Oferta), suas coligadas, qualquer pessoa que esteja sob controle comum, controle ou seja controlada, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder (e, se aplicável, pelos Coordenadores da Oferta), bem como seus respectivos administradores, sócios, membros, empregados, diretores, assessores, consultores, funcionários, agentes contratados para realizar esforços de colocação dos valores mobiliários no contexto da Oferta e/ou seus sucessores e cessionários, serão responsáveis por indenizar o Participante Especial, suas coligadas, qualquer pessoa que esteja sob controle comum, controle ou seja controlada, direta ou indiretamente, pelo Participante Especial, bem como seus respectivos administradores, sócios, membros, empregados, diretores, assessores, consultores, funcionários, agentes contratados para realizar esforços de colocação dos valores mobiliários no contexto da Oferta e/ou seus sucessores e cessionários, exceto na hipótese de comprovada de culpa grave ou dolo do Coordenador Líder (e, se aplicável, dos Coordenadores da Oferta), conforme determinado por decisão judicial transitada em julgado ou arbitral não sujeita a recurso emitida por um juízo ou tribunal competente.*

*Em tal hipótese, a indenização fica limitada a perdas e danos diretos comprovados nos termos acima (excluídos lucros cessantes) e é limitada ao valor efetivamente recebido pelo Coordenador Líder (ou por cada Coordenador da Oferta, individualmente e sem solidariedade) a título de remuneração no âmbito da Oferta no momento da indenização, conforme previsto no Contrato de Distribuição.*

*Em caso da existência de pluralidade de Coordenadores da Oferta, não haverá qualquer solidariedade e nem co-obrigação entre eles, sendo que apenas o Coordenador que causou o dano será responsável pela indenização estabelecida nesta cláusula, nos estritos termos dispostos acima.*

*As disposições de indenização contidas na cláusula 7.1 e neste anexo permanecerão em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes independentemente do término da vigência, resolução, rescisão ou rescisão deste Termo de Adesão.*