



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA

SÉRIE ÚNICA DA 73ª EMISSÃO DE

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

(Securitizadora – Categoria S1)

CNPJ nº 41.811.375/0001-19

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

PROJETO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

CNPJ nº 38.482.799/0001-72

São Paulo, 13 de dezembro de 2023.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 73ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PROJETO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora junto à CVM, na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM nº 17,

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário", sendo Agente Fiduciário e Emissora doravante designados em conjunto como "Partes" e individualmente e indistintamente como "Parte").

RESOLVEM a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 73ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 11 Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.*" ("Termo de Securitização"), de acordo com a Lei nº 9.514, a Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60 e a Resolução CVM nº 160 (abaixo definidas), conforme os termos e condições a seguir descritos.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

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

<p>“<u>Adailton</u>”:</p>	<p>O ADAILTON JOSÉ DOS SANTOS FILHO, brasileiro, divorciado, empresário, portador do documento de identidade nº 8.435.072-50, SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 811.993.925-53, residente e domiciliado na cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Avenida Alphaville, nº 855, Condomínio Natyra, Apartamento 1303, Alphaville I, CEP 41701-015.</p>
<p>“<u>Afiladas</u>”:</p>	<p>Em relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade que seja sua controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora.</p>
<p>“<u>Agente Fiduciário</u>”:</p>	<p>A TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA., conforme qualificada no preâmbulo.</p>
<p>“<u>Alienação Fiduciária de Cotas</u>”:</p>	<p>Significa a alienação fiduciária sobre 100% (cem por cento) das cotas da Devedora, de titularidade da Due, a ser constituída pela Due, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas.</p>
<p>“<u>Amortização</u>”:</p>	<p>Significa a amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a qual está descrita na Cláusula 6.2.6.2.10 do presente Termo de Securitização.</p>
<p>“<u>ANBIMA</u>”:</p>	<p>A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.</p>
<p>“<u>André</u>”:</p>	<p>O ANDRÉ FARIA DA COSTA, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do documento de identidade nº 8.782.115, SDS/PE, inscrito no CPF sob o nº 100.756.714-76, residente e domiciliado na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Rua Tenente João Cícero, nº 65. apto 2101, TO-A, Boa Viagem, CEP 51020-190.</p>
<p>“<u>Assembleia Geral dos Titulares dos CRI</u>”:</p>	<p>A assembleia geral dos Titulares dos CRI, realizada na forma das Cláusulas 13.1 e seguintes deste Termo de Securitização.</p>
<p>“<u>Aval</u>”:</p>	<p>O aval outorgado nos termos do Termo de Emissão.</p>

"Avalistas":	Significa, em conjunto, a Due, o Adailton e o André.
"B3":	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"BACEN":	O Banco Central do Brasil.
"Banco Liquidante":	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, responsável pela liquidação financeira dos CRI.
"Cessão Fiduciária de Recebíveis":	A cessão fiduciária do fluxo de recebíveis presentes e futuros oriundos da (a) comercialização de unidades autônomas (bens imóveis) que sejam de propriedade da MPC e tenham sido comercializadas pela MPC, independentemente do empreendimento imobiliário onde estejam situadas, os quais deverão ser depositados e transitar na Conta Vinculada MPC (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); (b) da participação da MPC como sócia de sociedades em conta de participação (SCPs) vinculadas aos empreendimentos imobiliários (b.1) Villa Carneiros Costa do Mar; e (b.2) Villa Carneiros Costa Azul, sendo que as referidas incorporadoras comercializam unidades autônomas (bens imóveis) dos empreendimentos Villa Carneiros Costa do Mar e Villa Carneiros Costa Azul e os recebíveis integram o resultado distribuído nas SCPs, de modo que a participação da MPC deverá ser depositada e transitar na Conta Vinculada MPC (sendo que os itens (a) e (b) em conjunto passarão a ser referidos como " <u>Direitos Creditórios MPC</u> "); (c) comercialização de unidades autônomas (bens imóveis) que sejam de propriedade da Devedora e tenham sido comercializadas pela Devedora, situadas no empreendimento imobiliário Empreendimento Praia Exclusive, os quais deverão ser depositados e transitar na Conta Vinculada SPE

	(conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) ("Direitos Creditórios SPE"); e (d) todos e quaisquer recursos, existentes e/ou futuros provenientes dos Direitos Creditórios MPC e/ou dos Direitos Creditórios SPE, limitados à definição acima, recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na Conta Vinculada MPC e na Conta Vinculada SPE, conforme o caso, enquanto vigente o Contrato de Cessão Fiduciária, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária; a ser constituída pela MPC e Devedora, na qualidade de cedentes fiduciários, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária.
" <u>CETIP 21</u> ":	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3).
" <u>CMN</u> ":	O Conselho Monetário Nacional.
" <u>CNPJ</u> ":	Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
" <u>Código ANBIMA</u> ":	O <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários</i> , de 02 de janeiro de 2023.
" <u>Código Civil</u> ":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
" <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ":	Conta corrente nº nº 46025-6, Agência 3100, no Itaú Unibanco S/A (nº 341), de titularidade da Emissora.
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças</i> ", a ser celebrado entre a Due, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a SPE e a MPC como intervenientes.
" <u>Contrato de Cessão Fiduciária</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças</i> ", a ser celebrado entre a SPE e a MPC, na qualidade de

	fiduciárias, e a Emissora, na qualidade de fiduciária.
" <u>Contrato de Distribuição</u> ":	O " <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático de Certificados de Recebíveis Imobiliários sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da Série Única, da 73ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela da Projeto 11 Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.</i> ", a ser celebrado entre a Emissora e a Devedora.
" <u>Coordenador Líder</u> ":	A CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , conforme qualificada no preâmbulo.
" <u>CPF</u> ":	Cadastro de Pessoas Físicas.
" <u>Créditos Imobiliários</u> ":	São os créditos oriundos das Notas Comerciais, que compreendem a obrigação de pagamento, pela Devedora, do valor nominal unitário, da remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos do Termo de Emissão.
" <u>CRI</u> ":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da série única da 73ª emissão da Emissora, que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas Notas Comerciais, nos termos do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 60, quando mencionados em conjunto.
" <u>CRI em Circulação</u> ":	Para fins de constituição de quórum, são todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que (i) a Emissora eventualmente possua em tesouraria; (ii) sejam de titularidade da Devedora, dos Avalistas, da Emissora, de empresas Afiliadas à Emissora e/ou da Devedora, bem como qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.
" <u>CVM</u> ":	A Comissão de Valores Mobiliários.
" <u>Data de Emissão das Notas Comerciais</u> ":	Significa a data de emissão das Notas Comerciais, conforme prevista no Termo de Emissão.

" <u>Data de Emissão dos CRI</u> ":	14 de dezembro de 2023.
" <u>Data de Integralização</u> ":	A data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3.
" <u>Data de Pagamento da Amortização</u> ":	As datas de pagamento da Amortização dos CRI, conforme cronograma constante do Anexo II.
" <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> ":	Cada uma das datas de pagamento da Remuneração dos CRI, conforme cronograma constante do Anexo II.
" <u>Data de Vencimento dos CRI</u> ":	15 de dezembro de 2027.
" <u>Data de Vencimento das Notas Comerciais</u> ":	Significa a data de vencimento das Notas Comerciais, conforme prevista no Termo de Emissão.
" <u>Devedora</u> " ou " <u>SPE</u> ":	PROJETO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 2603, Torre A, Pina, CEP 51110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 38.482.799/0001-72.
" <u>Dia Útil</u> " ou " <u>Dias Úteis</u> ":	Significa todos os dias, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.
" <u>Documentos Comprobatórios</u> ":	Significam os documentos comprobatórios da destinação dos recursos das Notas Comerciais Escriturais, quais sejam, relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento Praia Exclusive, comprovantes de pagamento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento Praia Exclusive do respectivo semestre, conforme o caso de cada despesa.
" <u>Documentos da Operação</u> ":	Os seguintes documentos quando mencionados em conjunto: (i) o Termo de Emissão; (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o(s) boletim(ns) de subscrição dos CRI; (vii) o(s) boletim(ns) de subscrição das Notas Comerciais; (viii) o prospecto da Oferta; (ix) a lâmina da Oferta; (x) o anúncio de início da Oferta; (xi) o anúncio de encerramento da Oferta; (xii) eventuais

	comunicados ao mercado; e (xiii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Emissão e que venham a ser celebrados.
" <u>Due</u> ":	A DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 2603, Torre A, Pina, CEP 51110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 37.806.875/0001-95.
" <u>Emissão</u> ":	A presente emissão de CRI, a qual constitui a série única da 73ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
" <u>Emissora</u> " ou " <u>Securitizadora</u> ":	A CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , conforme qualificada no preâmbulo.
" <u>Empreendimento Praia Exclusive</u> ":	Significa o empreendimento imobiliário Praia Exclusive Muro Alto, situado na Praia de Muro Alto, Ipojuca/PE, localizado no imóvel descrito detalhadamente no Anexo VI ao Termo de Emissão.
" <u>Escriturador das Notas Comerciais</u> ":	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, responsável pela escrituração das Notas Comerciais.
" <u>Escriturador dos CRI</u> ":	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, responsável pela escrituração dos CRI.
" <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ":	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 12.5 deste Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares dos CRI.
" <u>Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais</u> ":	Os eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais previstos na Cláusula 8.1 do Termo de Emissão.

“ <u>Fundo de Despesas</u> ”:	O fundo de despesas em garantia das Obrigações Garantidas, constituído na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.6 deste Termo de Securitização.
“ <u>Fundo de Obras</u> ”:	O fundo de obras em garantia das Obrigações Garantidas, constituído na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.7 deste Termo de Securitização.
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”:	O fundo de reserva em garantia do pagamento dos CRI, constituído na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.5 deste Termo de Securitização.
“ <u>Fundos</u> ”:	Significa, quando em conjunto, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva.
“ <u>Garantias</u> ”:	Quando mencionadas em conjunto, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Cotas, o Aval e os Fundos.
“ <u>Garantidores</u> ”:	Quando mencionadas em conjunto a Due, a SPE e a MPC.
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada, responsável pela custódia dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários lastro do CRI.
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	São os investidores profissionais, de acordo com definição do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, conforme alterada.
“ <u>Investidores</u> ” ou “ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	São os investidores qualificados, de acordo com definição do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, conforme alterada.
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”:	São, em conjunto: (a) certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, de emissão do Itaú Unibanco S.A., e (b) cotas de fundos de investimento, com liquidez diária e de baixo risco.
“ <u>IPCA</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 9.514</u> ”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme

	alterada.
" <u>Lei nº 11.101</u> ":	Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
" <u>Lei nº 14.430</u> ":	Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.
" <u>Leis Anticorrupção</u> ":	A Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, o Decreto-Lei nº 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei nº 8.429/1992), a <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e a <i>UK Bribery Act</i> , conforme aplicável.
" <u>MDA</u> ":	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
" <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ":	O montante de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).
" <u>MPC</u> ":	A MPC LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 2603, Torre A, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 38.482.797/0001-83.
" <u>Notas Comerciais</u> ":	Significa, quando mencionadas em conjunto, as notas comerciais escriturais da série única emitidas nesta data pela Devedora em favor da Emissora, nos termos do Termo de Emissão.
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	Significam todas e quaisquer das obrigações, principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo, mesmo que decorrentes de eventual aditamento, perante a Emissora no âmbito da emissão das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento das Notas Comerciais, abrangendo o Valor Nominal Unitário e Remuneração (conforme definidos no Termo de Emissão), bem como o ressarcimento de todo e qualquer custo, encargo, despesa ou importância que comprovadamente venha a ser desembolsada pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora por conta da constituição e/ou aperfeiçoamento da Alienação

	<p>Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária de Recebíveis, e todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora no âmbito do Termo de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas do Termo de Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, a encargos moratórios, multas, penalidades, despesas, custas, honorários extrajudiciais ou arbitrados em juízo, indenizações, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Emissora em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Emissora e da execução de garantias prestadas e quaisquer outros acréscimos devidos ao Agente Fiduciário ou à Emissora, decorrentes do Termo de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, independentemente de quaisquer outras garantias que a Emissora tenha recebido ou venha a receber, bem como eventuais honorários de assessores e todo e qualquer custo ou despesa devidamente comprovados.</p>
<p>“<u>Oferta</u>”:</p>	<p>A oferta pública sob o Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM nº 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, da qual os CRI serão objeto.</p>
<p>“<u>Ônus</u>”:</p>	<p>Qualquer ônus, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo ou gravame, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima.</p>
<p>“<u>Ordem de Prioridade de Pagamentos</u>”:</p>	<p>Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos constante da Cláusula 10.7.</p>
<p>“<u>Patrimônio Separado</u>”:</p>	<p>O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pela Conta do Patrimônio Separado, inclusive os Fundos. O Patrimônio Separado não se confunde com o</p>

	patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações fiscais e devolução dos recursos pertencentes aos respectivos proprietários.
" <u>Pessoas Vinculadas</u> ":	Significam os Investidores que sejam: (a) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Emissora, da Devedora e dos Avalistas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (b) quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentado.
" <u>PMT CRI</u> ":	Significa o somatório da próxima parcela vincenda dos CRI referente à parcela de amortização e remuneração.
" <u>Regime Fiduciário</u> ":	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, inclusive os Fundos. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.
" <u>Remuneração</u> " ou " <u>Juros Remuneratórios</u> ":	A remuneração dos CRI, calculada na forma da Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização.
" <u>Resgate Antecipado Total</u> ":	O resgate antecipado obrigatório dos CRI, conforme descrito na Cláusula Erro! Fonte de referência não encontrada..
" <u>Resolução CVM nº 17</u> ":	A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM nº 30</u> ":	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM nº 60</u> ":	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM nº 160</u> ":	Instrução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"Rito de Registro Automático de	Rito de registro automático de distribuição para emissores e valores mobiliários elegíveis, conforme art.

Distribuição”:	26 e art. 27 da Resolução CVM nº 160, a partir da qual o registro da oferta não se sujeita à análise prévia da CVM e a distribuição pode ser realizada automaticamente.
“ <u>Service</u> ”:	NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, conjunto 72, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46.
“ <u>Taxa DI</u> ”:	Taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário, disponibilizado em sua página na internet (http://www.b3.com.br).
“ <u>Termo de Emissão</u> ”:	Significa o “ <i>Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real e Fidejussória, de Distribuição Privada, da Projeto 11 Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.</i> ”, celebrado nesta data pela Emissora, pela Devedora, pelos Avalistas e epla MPC, na qualidade de interveniente anuente.
“ <u>Termo de Securitização</u> ” ou “ <u>Termo</u> ”:	O presente “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 73ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 11 Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.</i> ”
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”:	São os Investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI nos termos deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”:	O montante equivalente a R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais).
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Reserva</u> ”:	O montante equivalente a 3 (três) PMTs CRI.
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”:	O valor total da emissão na Data de Emissão dos CRI, a saber, R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais).

<p><u>“Villa Carneiros Costa do Mar”:</u></p>	<p>Significa o empreendimento imobiliário Villa Carneiros – Costa do Mar, situado na Praia dos Carneiros, Tamandaré/PE, em etapa de construção pela incorporadora Projeto Carneiros SPE 01 Ltda. (CNPJ nº 46.509.362/0001-03).</p>
<p><u>“Villa Carneiros Costa Azul”:</u></p>	<p>Significa o empreendimento imobiliário Villa Carneiros – Costa Azul, situado na Praia dos Carneiros, Tamandaré/PE, em etapa de construção pela incorporadora Projeto Carneiros SPE 02 Ltda (CNPJ nº 46.459.066/0001-45).</p>

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação, inclusive nas atas de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA – AUTORIZAÇÃO E REGISTROS

2.1. A Emissão e a Oferta dos CRI foram autorizadas, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 13 de dezembro de 2023, a ser registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretroatável, a totalidade dos Créditos Imobiliários aos CRI objeto desta Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

3.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão de CRI, os Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais, de sua titularidade, com valor nominal total de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da assinatura do boletim de subscrição das Notas Comerciais.

3.3. As características dos Créditos Imobiliários, vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I, que faz parte integrante deste.

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

(i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão;

(iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

(v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

3.5. As Notas Comerciais representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e se encontram custodiadas com a Instituição Custodiante.

3.6. Os CRI serão objeto do Rito de Registro Automático de Distribuição e poderão ser negociados pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, conforme Cláusula 6.2 abaixo, sendo admitido ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados em cada Data de Integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM nº 160.

CLÁUSULA QUARTA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI, REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO, FORMA DE DISTRIBUIÇÃO, DESTINAÇÃO

DOS RECURSOS E DECLARAÇÕES

Identificação dos CRI

4.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais, possuem as seguintes características:

Emissão	73 ^a
Série	Série Única
Quantidade de CRI	35.000 (trinta e cinco mil) unidades
Valor Global da Série	R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), observado que este valor poderá ser reduzido em virtude da distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo da Oferta.
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI
Data de Emissão	14 de dezembro de 2023.
Data de Vencimento	15 de dezembro de 2027.
Prazo da Emissão	1.462 (mil, quatrocentos e sessenta e dois) dias contados da Data de Emissão dos CRI
Local de Emissão	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
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 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) equivalente a 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração será calculada conforme previsto na Cláusula Sexta abaixo.
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	A partir da Data de Emissão dos CRI, conforme cronograma previsto no <u>Anexo II</u> a este instrumento.
Primeiro pagamento de Amortização Programada	15 de janeiro de 2025.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	Conforme cronograma previsto no <u>Anexo II</u> a este instrumento.
Primeiro pagamento de	16 de janeiro de 2024.

Remuneração	
Regime Fiduciário	Sim, nos termos da Lei nº 14.430, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 10.1 e seguintes deste Termo.
Garantia Flutuante	Não há.
Garantias dos Créditos Imobiliários	Os Créditos Imobiliários gozarão das seguintes garantias: a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Cotas, o Aval e os Fundos.
Subordinação	Não há.
Coobrigação da Emissora	Não há.
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os encargos moratórios previstos no Termo de Emissão, os quais serão repassados aos Titulares dos CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI por motivo não imputável à Devedora, os encargos moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das

	obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Fatores de Riscos	Conforme Cláusula 18.1 deste Termo de Securitização

Depósito para Distribuição e Negociação

4.2. Os CRI serão depositados para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento dos CRI liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

Forma de Distribuição dos CRI

4.3. Os CRI serão objeto de distribuição pública por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27, conforme aplicável, da Resolução CVM nº 160, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, o registro automaticamente dispensado de análise prévia pela CVM e a distribuição automaticamente realizada, no montante de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), sob regime de melhores esforços.

4.4. Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, será aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, a ser indicado por cada um dos Investidores, até o percentual de 100% (cem por cento) de participação em relação ao volume da Oferta. Caso seja apurado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI originalmente ofertada, será vedada a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

4.5. Conforme faculdade prevista no artigo 73 da Resolução CVM 160, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta e desde que após a Data de Emissão, a Emissora poderá, de comum acordo com a Devedora, decidir por reduzir o valor total da Emissão até um montante equivalente ao Montante Mínimo

da Oferta e cancelar os demais CRI que não forem colocados.

4.6. Os interessados em adquirir CRI no âmbito da Oferta poderão, quando da assinatura dos boletins de subscrição condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que a totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta, nos termos do disposto no artigo 74 da Resolução CVM 160.

4.7. Na hipótese de não atendimento das condições referidas nas alíneas (i) ou (ii) do item 4.6 acima, ou na hipótese de não colocação do Montante Mínimo da Oferta, os investidores dos CRI que já tiverem subscrito e integralizado CRI no âmbito da Oferta terão seus CRI resgatados.

4.8. Início da Oferta: O início da Oferta deverá ser divulgado no anúncio de início da distribuição, pela Emissora, na qualidade de Coordenador Líder, à CVM, nos termos da regulamentação aplicável. O início da Oferta está condicionado à apresentação e ao cumprimento, pela Emissora, na qualidade de Coordenador Líder, à CVM, dos requisitos e procedimentos indicados no artigo 27 da Resolução CVM nº 160, incluindo, sem limitações, considerando o público-alvo da Oferta, qual seja, Investidores Qualificados: **(a)** o pagamento da taxa de fiscalização; **(b)** o preenchimento do formulário eletrônico de requerimento de registro da Oferta; e **(c)** declaração da Emissora de registro atualizado.

4.9. Resultado e encerramento da Oferta: O resultado da Oferta deverá ser divulgado no anúncio de encerramento da distribuição, pela Emissora, na qualidade de Coordenador Líder, à CVM, nos termos da regulamentação aplicável, tão logo sejam observados os seguintes eventos, o que acontecer primeiro: **(a)** o encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou **(b)** a distribuição da totalidade dos valores mobiliários objeto da Oferta, incluindo eventuais lotes adicionais ou opção de distribuição de lote suplementar, conforme aplicável.

4.10. Lista de Investidores: A Emissora, na qualidade de Coordenador Líder, deverá manter lista contendo: (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ); (iii) a data em que foram procuradas; e (iv) a sua decisão em relação à Oferta.

Destinação de Recursos

4.11. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para constituição dos Fundos, pagamento das despesas iniciais e integralização das Notas Comerciais.

4.12. Os recursos recebidos pela Devedora em razão da integralização das Notas Comerciais serão destinados por ela para construção e/ou reforma do Empreendimento Praia Exclusive, localizado no imóvel descrito no **Anexo VI** ao Termo de Emissão.

4.9.1 A Devedora deverá alocar no Empreendimento Praia Exclusive, na forma disposta na Cláusula 4.12, 100% (cem por cento) dos recursos líquidos obtidos por meio da integralização das Notas Comerciais até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de eventual amortização extraordinária, conforme previsto no Termo de Emissão, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar 100% (cem por cento) dos recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais no Empreendimento Praia Exclusive, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação de 100% (cem por cento) dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Notas Comerciais no Empreendimento Praia Exclusive, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

4.9.2.1 A Devedora se obriga a informar a comprovação da utilização dos recursos captados através da emissão das Notas Comerciais de acordo com a destinação dos recursos acima prevista através de relatórios semestrais, na forma do Anexo IV ao Termo de Emissão ("Relatórios de Destinação dos Recursos"), sendo que o primeiro Relatório de Destinação dos Recursos deverá ser apresentado em 31 de janeiro de 2024, e assim sucessivamente em periodicidade semestral.

4.9.2.2 Os Relatórios de Destinação dos Recursos apresentados pela Devedora deverão estar acompanhados dos Documentos Comprobatórios.

4.9.2.3 O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento dos recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais para a destinação dos recursos, nos termos da Cláusula 4.12 acima, a partir dos Relatórios de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios, nos termos desta Cláusula. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

4.9.2.4 O cronograma indicativo previsto no Anexo VII ("Cronograma Indicativo") é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, houver a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará no vencimento antecipado das Notas Comerciais e não será necessário aditar os Documentos da Operação. 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.

4.9.2.5 Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos no Empreendimento Praia Exclusive, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos Relatórios de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios.

4.9.2 Na hipótese de o Agente Fiduciário e/ou a Emissora vir(em) a ser legal e validamente exigido(s) por autoridade competente a comprovar(em) a Destinação dos Recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Notas Comerciais, a Devedora deverá obrigatoriamente enviar ao Agente Fiduciário e à Emissora, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer autoridade competente, os documentos e informações necessários, tais como as notas fiscais, incluindo cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos, documentos de natureza contábil, entre outros, para a comprovação da destinação dos recursos desembolsados e já utilizados.

4.9.3.1 A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais no Empreendimento Praia Exclusive, nos termos do Termo de Emissão.

4.9.3.2 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 à Emissora 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.

Declarações

4.13. Para fins da Resolução CVM nº 60, seguem como Anexo III, Anexo V, Anexo VI e Anexo IX ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Instituição Custodiante, pelo Agente Fiduciário, pelo Coordenador Líder e pela Securitizadora, respectivamente.

4.14. Para fins de atender o que prevê o item VIII do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, segue como Anexo X ao presente Termo de Securitização a declaração emitida pela Emissora.

CLÁUSULA QUINTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição pelo Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização ("Data de Início da Rentabilidade") e nas demais integralizações pelo Valor Nominal Unitário acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a Data de Início da Rentabilidade ou desde a última Data de Pagamento do CRI, conforme o caso, até a data da efetiva integralização. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados em cada Data de Integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM nº 160.

5.2. A integralização dos CRI será realizada observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

5.3. Condições Precedentes. A integralização dos CRI está condicionada ao cumprimento cumulativo e integral das seguintes condições precedentes:

- a) assinatura pelas respectivas partes envolvidas de todos os Documentos da Operação;
- b) registro do Termo de Securitização na B3;
- c) obtenção do registro da Oferta pela CVM;
- d) obtenção do registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3; e
- e) ao cumprimento das demais condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição.

CLÁUSULA SEXTA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

6.1. Atualização Monetária dos CRI. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

6.2. Remuneração dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, desde a Data de Início

da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido) ou na data de eventual Amortização Extraordinária Parcial ou Resgate Antecipado Total, (exclusive).

6.2.1 O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula, a qual atende aos requisitos definidos no caderno de fórmulas da B3:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vnb = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, da Data de Início da Rentabilidade, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

“Fator Juros” = corresponde ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

“Fator DI” = produtório das Taxas DI over desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, inclusive, até a próxima Data de Pagamento da Remuneração, ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

k = número de ordem das Taxas DI over, variando de 1 (um) até "n";

n = número total de Taxas DI over utilizadas, sendo "n" um número inteiro;

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

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

onde:

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

"Fator Spread" = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

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

Sendo que:

Spread = 4,0000 (quatro inteiros);

dup = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade, ou Data de Pagamento da Remuneração anterior, inclusive, o que ocorrer por último e a próxima Data de Pagamento da Remuneração, ou data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro.

- (i) O fator resultante da expressão (1 + TDI_k) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento.
- (ii) 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.
- (iii) Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (iv) O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.
- (v) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.
- (vi) Para a aplicação de "DI_k" será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que os dias 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis).

6.2.2 Na hipótese de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada a última Taxa DI oficialmente publicada até a data do cálculo, sem nenhuma compensação financeira, multas ou penalidades, pela Emissora e/ou pela Devedora.

6.2.3 Na hipótese de extinção ou substituição da Taxa DI, será aplicada automaticamente em seu lugar a taxa substituta, e, na sua inexistência, a taxa média ponderada e ajustada das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, cursadas no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgada no Sistema de Informações do Banco Central – SISBACEN, transação PEFI300, opção 3 – Taxas de Juros, opção SELIC – Taxa-dia SELIC (“Taxa SELIC”) ou, na ausência da Taxa SELIC, aquela que vier a substituí-la. Na falta de substituição da Taxa SELIC, a Securitizadora deverá convocar uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para deliberar, conforme quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, em comum acordo com a Emissora e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI a ser aplicado, que deverá levar em conta as taxas que venham a ser adotadas pelos agentes de mercado em operações similares.

6.2.4 Caso os Titulares dos CRI e a Emissora não cheguem em um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para a Remuneração dos CRI ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, os Titulares dos CRI poderão, a seu exclusivo critério, solicitar o pagamento antecipado total do saldo devedor dos CRI pela Emissora, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI prevista acima, sob pena de, em não o fazendo, a Emissora ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios aplicáveis. Neste caso, para cálculo da remuneração aplicável aos CRI a serem resgatados e, conseqüentemente, cancelados, para cada dia do período de ausência da Taxa DI, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada ou a substituta oficial, o que for maior a critério da Emissora e do investidor.

6.2.5 No prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data prevista na Cláusula acima, a Emissora deverá comunicar aos Titulares dos CRI e ao Escriturador dos CRI, com cópia à Devedora, sobre a Remuneração dos CRI majorada aplicável ao Período de Capitalização subsequente, independentemente de qualquer formalidade adicional ou de aditamento a este Termo de Securitização.

6.2.6 O período de capitalização (“Período de Capitalização”) é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido), exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução

de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI.

6.2.7 Os valores relativos à Remuneração dos CRI deverão ser calculados ao final de cada Período de Capitalização e pagos conforme as Datas de Pagamento previstas no Anexo II.

6.2.8 Todos os pagamentos devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI deverão ocorrer nas respectivas datas de pagamento previstas ou determinadas no presente Termo de Securitização.

6.2.9 Pagamento da Remuneração dos CRI. O pagamento da Remuneração dos CRI será feito: (i) conforme periodicidade mencionada no Anexo II ao presente Termo de Securitização; (ii) na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado dos CRI da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais; ou (iii) na data em que ocorrer eventual Amortização Extraordinária Parcial dos CRI ou Resgate Antecipado Total dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.

6.2.10 Amortização dos CRI. Observados os eventos de Amortização Extraordinária Parcial dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado na forma descrita no Anexo II ao presente Termo de Securitização e conforme fórmula prevista abaixo:

$$AMi = VNb \times TAI$$

Onde:

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Conforme acima definido;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo II.

CLÁUSULA SÉTIMA – RESGATE ANTECIPADO TOTAL, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL, E VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Resgate Antecipado Total dos CRI. A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Total dos CRI, de forma total, na ocorrência de (i) verificação do efetivo vencimento antecipado das Notas Comerciais quando da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais previsto no item 8.1 do Termo de Emissão; ou (ii) do Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido no Termo de Emissão) ou do Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido no

Termo de Emissão) das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

7.1.1. Por ocasião do Resgate Antecipado Total dos CRI previsto no item (ii) da Cláusula 7.1 acima, os Titulares dos CRI farão jus ao valor que será repassado pela Emissora equivalente ao (a) Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário das CRI, conforme o caso, a serem resgatada, acrescido (b) dos Juros Remuneratórios, desde a Data de Pagamento da Remuneração anterior, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total dos CRI, incidente sobre o Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Total dos CRI ("Valor de Resgate Antecipado Total").

7.1.2. Não será devido prêmio ou outro tipo de obrigação de pagamento adicional ou complementar na hipótese de Resgate Antecipado Total dos CRI.

7.1.3. Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

7.2. Amortização Extraordinária Parcial. Haverá amortização extraordinária parcial dos CRI, na hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido no Termo de Emissão) a partir de 13 de dezembro de 2024, ou de Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido no Termo de Emissão) das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão ("Amortização Extraordinária Parcial"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Parcial, o valor devido pela emissora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário das CRI, conforme o caso, a ser amortizada, acrescida da Remuneração e dos demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Parcial, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a ser amortizada.

7.2.1. O valor remanescente da Remuneração continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente.

7.2.2. A Amortização Extraordinária Parcial dos CRI será realizada mediante envio de comunicação pela Emissora aos Titulares dos CRI, com cópia para o Agente Fiduciário e a B3, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Parcial dos CRI, sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data da Amortização Extraordinária Parcial; (b) a menção de que o valor correspondente ao pagamento será o Valor

Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário das CRI, conforme o caso, acrescido de Remuneração, calculada conforme previsto na Cláusula 7.2, e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Parcial.

7.2.3. A Amortização Extraordinária Parcial para os CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados por essa instituição. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Amortização Extraordinária Parcial será realizada por meio do Banco Liquidante.

7.2.4. A realização da Amortização Extraordinária Parcial deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário das CRI, conforme o caso, conforme o caso.

7.2.5. Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

7.3. Vencimento Antecipado. A Emissora deverá submeter à prévia deliberação em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI especialmente convocada para essa finalidade, a declaração de vencimento antecipado dos CRI na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, conforme previstos na Cláusula Oitava do Termo de Emissão.

7.3.1. Ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais (observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável), a Emissora deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para que seja deliberada a orientação a ser tomada pela Securitizadora em relação a eventual não decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão. Se, na referida Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de titular não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI; caso contrário, em caso de não instalação em primeira ou segunda convocação ou em caso de instalação sem que haja quórum para deliberação pelo não vencimento antecipado, ou ainda caso os Titulares dos CRI decidam por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI.

7.3.2. Caso seja decretado o Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e,

consequentemente, dos CRI, a Emissora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para o referido Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.

7.3.3. Caso seja decretado o Vencimento Antecipado das Notas Comerciais em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, a Emissora seguirá o procedimento descrito na Cláusula Oitava do Termo de Emissão.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

8.1. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, e colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI até o 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

8.1.1. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e disponibilizados pela Emissora ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 8.1 supra.

8.2. A Emissora se obriga a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

8.2.1. A Emissora se obriga, ainda, a **(i)** cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições previstos neste Termo de Securitização; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que referida publicação ocorreu; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário; a ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tenha ciência de sua ocorrência; **(iv)** administrar o Patrimônio Separado, mantendo, para o mesmo, registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras; **(v)** enviar ao Agente Fiduciário cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias; **(vi)** informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais; **(vii)** manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM; **(viii)** não praticar qualquer ato em desacordo com

seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização; **(ix)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado; **(x)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI; **(xi)** indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado; **(xii)** enviar, em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado; e **(xiii)** enviar, em até 120 (cento e vinte) dias a contar da data de encerramento do exercício social os demonstrativos financeiros ou a declaração do IRPF, conforme o caso, da Devedora e dos Avalistas.

8.3. A Emissora se obriga, ainda, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. 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. Os referidos documentos devem ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando, de acordo com as informações disponibilizadas: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e **(ii)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Investidores, nos termos do Anexo III art. 11 §2º do Código ANBIMA.

8.4. A Emissora neste ato declara que:

8.4.1. Com relação a si:

(a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(b) está devidamente autorizada e obteve todas as aprovações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação

em que seja parte, para a emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para esse fim;

(c) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(d) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte, previamente ao início de sua atuação; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(e) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(f) 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 a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(g) está em dia com o pagamento de todas as 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;

(h) possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos; e

(i) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação em 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.

8.4.2. Quanto aos Créditos Imobiliários:

- (a)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (b)** a custódia das Notas Comerciais será realizada pela Instituição Custodiante;
- (c)** os Créditos Imobiliários destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (d)** os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo de Securitização;
- (e)** 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;
- (f)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações **(1)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; **(2)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(3)** não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e **(4)** não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (g)** não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, 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; e
- (h)** a Emissora não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações da Devedora.

8.4.3. Quanto à Emissão:

- (a)** esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos seus aspectos, observadas as disposições do Termo de

Emissão;

(b) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável;

(c) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;

(d) assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(e) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(f) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiam e/ou garantam a Oferta;

(g) analisou e divulgou eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento; e

(h) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo BACEN, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização.

8.5. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA NONA – GARANTIAS E INVESTIMENTOS PERMITIDOS

9.1. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas Notas Comerciais, contarão com as seguintes garantias, conforme aplicável: a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Cotas, o Aval e os Fundos.

9.2. Aval. Os Avalistas estão obrigados em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários, responsabilizando-se pelo seu adimplemento integral, bem como por adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou da execução de outras garantias eventualmente prestadas no âmbito dos Documentos da Operação.

9.2.1. Os Avalistas poderão ser demandados até o cumprimento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas. O Aval extinguir-se-á automaticamente com o total e final adimplemento válido e eficaz de todas as Obrigações Garantidas.

9.3. Cessão Fiduciária de Recebíveis. A cessão fiduciária cessão fiduciária do fluxo de recebíveis presentes e futuros oriundos da **(a)** comercialização de unidades autônomas (bens imóveis) que sejam de propriedade da MPC e tenham sido comercializadas pela MPC, independentemente do empreendimento imobiliário onde estejam situadas, os quais deverão ser depositados e transitar na Conta Vinculada MPC; **(b)** da participação da MPC como sócia de sociedades em conta de participação (SCPs) vinculadas aos empreendimentos imobiliários **(b.1)** Villa Carneiros Costa do Mar; e **(b.2)** Villa Carneiros Costa Azul, de modo que a participação da MPC deverá ser depositada e transitar na Conta Vinculada MPC; **(c)** comercialização de unidades autônomas (bens imóveis) que sejam de propriedade da Devedora e tenham sido comercializadas pela Devedora, situadas no empreendimento imobiliário Empreendimento Praia Exclusive, os quais deverão ser depositados e transitar na Conta Vinculada SPE; e **(d)** todos e quaisquer recursos, existentes e/ou futuros provenientes dos Direitos Creditórios MPC e/ou dos Direitos Creditórios SPE, limitados à definição acima, recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na Conta Vinculada MPC e na Conta Vinculada SPE, conforme o caso, enquanto vigente o Contrato de Cessão Fiduciária, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária; a ser constituída pela MPC e Emissora, na qualidade de cedentes fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária.

9.4. Alienação Fiduciária de Cotas. A alienação fiduciária sobre 100% (cem por cento) das cotas da Devedora, de titularidade da Due, a ser constituída pela Due, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas.

9.5. Fundo de Reserva. Não obstante as Garantias descritas acima, a Emissora constituirá um fundo de reserva na Conta do Patrimônio Separado em garantia às Obrigações Garantidas, por meio da retenção de parte dos recursos referente à integralização das Notas Comerciais, no montante equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

9.5.1. Mensalmente, em até 2 (dois) Dias Úteis da data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais ("Data de Apuração Fundos"), a Emissora

verificará a observância do Valor Mínimo de Fundo de Reserva, sem prejuízo do envio da solicitação de informações complementares no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, que deverá ocorrer por escrito.

9.5.2. Se, por qualquer motivo, o montante depositado no Fundo de Reserva vir a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto prioritariamente com o fluxo da Cessão Fiduciária de Recebíveis e, caso insuficiente, a Emissora deverá notificar a Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da Data de Apuração para que esta realize a sua recomposição em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que receber notificação da Emissora neste sentido.

9.5.3. Os recursos depositados no Fundo de Reserva ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado e poderão ser aplicados pela Emissora nos Investimentos Permitidos. Após a quitação integral dos CRI, os eventuais recursos remanescentes no Fundo de Reserva, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, deverão ser transferidos para a Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis da comprovação da quitação.

9.6. Fundo de Despesas. Não obstante as Garantias descritas acima, a Emissora constituirá um fundo de despesas na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte dos recursos referente à integralização das Notas Comerciais, em valor equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

9.6.1. O Valor Mínimo do Fundo de Despesas será apurado na Data de Apuração Fundos e, se por qualquer motivo o montante depositado no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com o fluxo da Cessão Fiduciária de Recebíveis e, caso insuficiente, a Emissora deverá notificar a Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da Data de Apuração para que esta realize a sua recomposição em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que receber notificação da Emissora neste sentido.

9.6.2. 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 Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, inclusive de qualquer outro fundo constituído para fins da operação. As despesas que forem pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

9.6.3. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as despesas, a Emissora poderá solicitar aos Titulares dos 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 Geral dos Titulares dos CRI convocada para este fim.

9.6.4. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI 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 dos CRI, observado que 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.

9.6.5. Caso qualquer um dos Titulares dos 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 Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Emissora com estas despesas.

9.6.6. Em nenhuma hipótese a Emissora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

9.6.7. Os recursos depositados no Fundo de Despesas ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado nos Investimentos Permitidos. Após a quitação integral dos CRI, os eventuais recursos remanescentes no Fundo de Despesas, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, deverão ser transferidos para a Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis da comprovação da quitação.

9.7. Fundo de Obras. Não obstante as Garantias descritas acima, a Emissora constituirá um fundo de obras na Conta do Patrimônio Separado no valor de R\$ 27.293.400,03 (vinte e sete milhões, duzentos e noventa e três mil, quatrocentos reais e três centavos), por meio da retenção de parte dos recursos referentes à integralização das Notas Comerciais e servirá para custear a construção e/ou reforma do Empreendimento Praia Exclusive, incluindo para aquisição de materiais, com liberação de recursos a serem disponibilizados à Emissora, conforme disposto a seguir ("Fundo de Obras" e "Liberações", respectivamente).

9.7.1. As Partes concordam que a primeira liberação do Fundo de Obras, que será

em montante equivalente a 15% (quinze por cento) do valor do Fundo de Obras, para a Devedora, será realizada quando houver o cumprimento das Condições Precedentes Liberação Inicial (conforme definido no Termo de Emissão) ("Primeira Liberação"), respeitado o prazo de liberação previsto no Termo de Securitização.

9.7.2. As Liberações subsequentes à Primeira Liberação serão realizadas conforme cronograma de obras definido no Anexo VII ao Termo de Emissão e mediante a emissão de relatório de medição, nos moldes do modelo disposto no Anexo VIII ao Termo de Emissão, de forma proporcional ao montante suficiente para pagamento dos valores definidos no referido relatório realizado pela **PRONTO CONSULTORIA E ENGENHARIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Rua Caio Pereira, nº 331, caixa postal 23, Bairro Encruzilhada, CEP 52041-017, inscrita no CNPJ sob o nº 10.272.663/0001-19 ("Agente de Avaliação"), sendo certo que as Liberações subsequentes somente ocorrerão após (i) o cumprimento das Condições Precedentes Complementares (conforme definido no Termo de Emissão); e (ii) a comprovação da utilização da Liberação Inicial para os fins previstos na Cláusula 9.7 acima ("Liberações Subsequentes").

9.7.3. Para fins das Liberações subsequentes, o Agente de Avaliação deverá realizar a medição física e financeira das obras do Empreendimento Praia Exclusive, em periodicidade mensal, emitindo o respectivo relatório de medição, que sempre deverá ser entregue à Emissora e ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de sua emissão.

9.7.4. A Emissora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Avaliação a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento Praia Exclusive no relatório de medição.

9.7.5. A qualquer tempo e a exclusivo critério das Partes, o Agente de Avaliação contratado poderá ser substituído por outras empresas especializadas, de escolha da Emissora, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços, evitando-se atraso na liberação dos recursos e andamento das obras.

9.7.6. A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal fiscalização restrita ao envio dos relatórios de medição e documentos acima previstos.

9.7.7. A Emissora poderá solicitar à Devedora, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Emissora, obrigatoriamente, os documentos e informações solicitados e que estiverem ao seu alcance, em até 30 (trinta) dias

contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

9.7.8. Na hipótese de necessidade de substituição do Agente de Avaliação, as Partes concordam, desde já, que este poderá ser substituído pela empresa EMCS Engenharia EIRELI (CNPJ: 20.635.235/0001-67), sem necessidade de anuência prévia dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

9.8. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo o Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares dos CRI, executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Emissora no âmbito dos Documentos da Operação, 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. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se excutir as demais.

9.9. De acordo com o art. 49, §3º, da Lei nº 11.101, a Cessão Fiduciária de Recebíveis não se submete aos efeitos da recuperação judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA – REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

10.1. Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre as Garantias e sobre a Conta do Patrimônio Separado, incluindo os Fundos, os quais permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o pagamento ou resgate dos CRI e o cumprimento das Obrigações Garantidas.

10.2. Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

10.2.1. Exercício Social do Patrimônio Separado. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

10.3. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, observado que, eventuais resultados, financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos

Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado.

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

10.5. Taxa de Administração: A Securitizadora fará jus ao recebimento mensal de taxa de administração do Patrimônio Separado no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário ("Taxa de Administração").

10.6. Todos os tributos e/ou contribuições que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 10.5 acima, serão suportados pela Devedora, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, 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 que quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

10.6.1. A Taxa de Administração deverá ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Início da Rentabilidade dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI.

10.6.2. Em caso de atraso no pagamento da Taxa de Administração, incidirão sobre o valor do débito correção monetária pelo IPCA, multa de 2% (dois por cento), bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*.

10.7. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de liquidação antecipada ou realização 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:

(a) Despesas do Patrimônio Separado, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado dos CRI, contratado às expensas do patrimônio separado dos CRI;

- (b) Recomposição do Fundo de Reserva, caso não tenham sido recompostos com recursos próprios da Devedora;
- (c) Recomposição do Fundo de Despesas, caso não tenham sido recompostos com recursos próprios da Devedora;
- (d) Encargos moratórios eventualmente incorridos;
- (e) Remuneração dos CRI;
- (f) Amortização dos CRI, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II a este Termo de Securitização; e
- (g) Amortização Extraordinária Parcial, na forma da Cláusula 7.2.

10.8. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos aos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas Notas Comerciais serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para pagamentos dos CRI, sem qualquer ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

10.9. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos estabelecida na Cláusula 10.7 acima. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. 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.

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

- (i) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

(iii) 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;

(iv) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(v) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização as Garantias, o Termo de Emissão e os atos societários de aprovação das Garantias e da Emissão, não se encontram constituídos e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais. Por fim, (a) segundo convencionado pelas partes no Contrato de Cessão Fiduciária, não foi possível avaliar se os recebíveis cedidos fiduciariamente são suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização; (b) segundo convencionado pelas partes no Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, as cotas da SPE não são suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização. Entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução da Cessão Fiduciária de Recebíveis e/ou da Alienação Fiduciária de Cotas, o produto decorrente de tais execuções seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

(vi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(vii) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e **(c)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos,

leis e legislação aplicáveis;

(viii) não ter qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações e artigos 4º e seguintes da Resolução CVM nº 17, para exercer a função que lhe é conferida;

(ix) que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Resolução CVM nº 17, conforme Anexo V; e

(x) que atua em demais emissões da Emissora, conforme Anexo IV.

11.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outros deveres que sejam previstos em lei específica ou neste Termo de Securitização:

(i) 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;

(ii) acompanhar e monitorar as Garantias com base nos relatórios disponibilizados pelo *Servicer*;

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

(iv) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;

(v) promover, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(vi) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;

(vii) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(viii) 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;

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

(x) manter os Titulares dos CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;

(xi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

(xiii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(xiv) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso;

(xv) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições;

(xvi) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;

(xvii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(xviii) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado pela Securitizadora, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;

(xix) fornecer à companhia Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, relatório de encerramento (termo de quitação), que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430, ou seja, B3;

(xx) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de obrigações assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora e/ou pela Devedora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Resolução CVM nº 17;

(xxi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM nº 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(xxii) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;

(xxiii) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; e

(xxiv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório nos termos do artigo 15 e incisos da Resolução CVM nº 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas nos incisos do artigo 15 da Resolução CVM nº 17.

11.3.1. 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.

11.3.2. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, 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 do CRI.

11.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, observada a Cláusula 14.1 abaixo, como remuneração parcelas anuais no valor de R\$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela devida no 5º dia útil após a Data de Início da Rentabilidade e as demais parcelas serão devidas na mesma data dos anos subsequentes.

11.4.1. Caso a Operação seja desmontada, será devido ao Agente Fiduciário o valor de R\$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais) pela Emissora e/ou Devedora a título de implantação até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.

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

11.4.3. A remuneração definida na Cláusula 11.4 acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

11.4.4. Caso a Emissora atrase o pagamento da remuneração prevista na Cláusula 11.4 acima, estará sujeita à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata die*, se necessário.

11.4.5. As parcelas de remuneração referidas acima serão atualizadas, anualmente, pela variação positiva acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

11.4.6. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para

Financiamento da Seguridade Social), incluindo quaisquer majorações das alíquotas já existentes, de forma que o Agente Fiduciário receba a remuneração como se tais tributos não fossem incidentes.

11.4.7. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

11.4.8. A remuneração referida na Cláusula 11.4 acima, não inclui as despesas mencionadas na Cláusula 14.1 abaixo.

11.4.9. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares 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 após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Securitizadora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das Garantias, prazos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às hipóteses de resgate antecipado ou amortização antecipada e/ou liquidação do Patrimônio Separado e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da oferta, dentre outros. Os eventos relacionados à Amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

11.4.10. A remuneração prevista na Cláusula 11.4 acima não inclui as despesas incorridas na vigência da prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, exemplificativamente, as publicações em geral, como edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, bem como notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, despesas com *conference call* e contatos telefônicos, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, ou, na sua insuficiência, pelos Investidores, mediante

pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, e, na insuficiência do Patrimônio Separado, pelos Investidores, observando-se, neste último caso, a Emissora será comunicada sobre tais despesas, sempre que possível, previamente e por escrito, sendo o prazo de 05 (cinco) Dias Úteis para pagamento das despesas incorridas ao Agente Fiduciário.

11.4.11. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente previamente aprovadas e suportadas pelos Titulares dos CRI, 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, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

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

11.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, o novo agente fiduciário.

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

11.6.1. Se a convocação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 11.6 acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

11.7. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 11.6 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.8. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, conforme o caso. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

11.8.1. Juntamente com a comunicação da Cláusula 11.8 acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM nº 17.

11.9. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes, devendo, neste caso, proceder com o aditamento ao presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, nos termos do Artigo 3º, caput da Resolução CVM nº 17.

11.10. O Agente Fiduciário poderá responder perante os Titulares dos CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos devidamente comprovados, após trânsito em julgado de decisão judicial neste sentido, que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Insolvência da Securitizadora – artigo 31 da Lei nº 14.430: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 12.5 abaixo, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para deliberar sobre o disposto na Cláusula 12.3 abaixo.

12.2. Em até 15 (quinze) dias a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 12.5 abaixo, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM nº 60.

12.3. A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, fixando, neste caso, instituição liquidante, bem como sua remuneração, ou pela continuidade de sua administração por uma nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

12.4. Tal Assembleia Geral dos Titulares dos CRI deverá ser convocada uma única vez, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira e segunda convocação, se houver, atentando-se ao disposto na Cláusula 13.4, e instalar-se-á, 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 nº 14.430; ou em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430. Na referida Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, a liquidação do Patrimônio Separado será aprovada pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM nº 60.

12.4.1. O Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses:

I – caso a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou

II – caso a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.4.2. Nas hipóteses previstas na Cláusula 12.4.1 acima, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil.

12.5. Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, a critério da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar liquidação ou não conforme Cláusulas 12.3 e 12.4 acima ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora;

b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 2 (dois) Dias Úteis, contados da data da ocorrência do referido inadimplemento; ou

c) desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

12.5.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário pela Emissora em 2 (dois) Dias Úteis.

12.6. Insuficiência de Ativos – artigo 30 da Lei nº 14.430: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra. No entanto, a Emissora ou o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocará Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação e remuneração do liquidante. A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI deverá ser convocada na forma da Cláusula 13.4 deste Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias, em primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação e será instalada **(i)** em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou **(ii)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI. Na Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI mencionada nesta Cláusula 12.6 poderá deliberar pela dação dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI em pagamento das obrigações previstas neste Termo de Securitização, sendo certo que **(a)** caso a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(b)** caso a assembleia geral seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, será realizado o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos titulares, na forma do §5º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

12.7. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários ou outros necessários à viabilização da Amortização e/ou pagamento da Remuneração aos Investidores, sob Regime Fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora. Desta forma, a responsabilidade da Securitizadora está limitada ao Patrimônio Separado.

12.8. O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:

(a) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI nas datas de vencimento pactuadas; ou

(b) na hipótese de não pagamento dos Créditos Imobiliários e não satisfação de recursos na excussão das Garantias, e, se for o caso, após deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI convocada nos termos da lei, e acima previsto ou ainda, nas hipóteses das Cláusulas 12.1 e 12.6

acima, mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI. Neste caso, os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado serão transferidos imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI, aos Titulares dos CRI.

12.8.1. O Agente Fiduciário, deverá fornecer à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, relatório de encerramento (termo de quitação), que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 18 da Lei nº 14.430 ou à Instituição Custodiante, conforme aplicável. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea "(b)" da Cláusula 12.8 acima, os Titulares dos CRI receberão os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares dos CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares dos CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos titulares do CRI com relação à cobrança das referidos Créditos Imobiliários derivados das Notas Comerciais e dos demais Documentos da Operação.

12.9. Caso o pagamento dos Créditos Imobiliários não ocorra nos prazos previstos nos Documentos da Operação, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, serão entregues, em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

13.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, sendo que as assembleias poderão ser realizadas parcial ou exclusivamente de forma digital, nos termos da Resolução CVM nº 60 e da Lei nº 14.430.

13.2. Sem prejuízo das demais atribuições previstas neste Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, observados os respectivos quóruns de deliberação, deliberar, dentre outros, sobre:

- (i) a substituição do Agente Fiduciário;

- (ii)** ocorrência de inadimplência das Obrigações Garantidas;
- (iii)** 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 Securitizadora, podendo deliberar inclusive: **(a)** a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI; **(b)** a dação em pagamento aos Titulares dos CRI 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;
- (iv)** a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização;
- (v)** a modificação das características atribuídas aos CRI;
- (vi)** a inclusão e/ou substituição de recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; e
- (vii)** destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do Artigo 39 da Resolução CVM nº 60.

13.3. A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- (i)** pela Emissora;
- (ii)** pelo Agente Fiduciário; ou
- (iii)** por Titulares dos CRI representantes de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado.

13.4. A convocação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado no sítio eletrônico da Emissora. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, a primeira e segunda convocação, se houver, deverá ser publicada com a antecedência de 20 (vinte) dias para primeira e segunda convocação, sendo que instalar-se-á com a presença de qualquer número Titulares dos CRI. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

13.5. As Assembleias Gerais dos Titulares dos CRI, conforme previstas nesta Cláusula Décima Terceira, deverão ser convocadas por meio do sistema de envio de

Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores (<https://canalsecuritizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observados, no que couber, o artigo 26, o parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, o inciso IV "b" do artigo 46 e o inciso I do artigo 52 da Resolução CVM nº 60 e o parágrafo 3º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

13.6. À presidência da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) os representantes da Emissora;
- (ii) ao Agente Fiduciário;
- (iii) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou
- (iv) à pessoa designada pela CVM.

13.7. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.8 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais dos Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais dos Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

13.9. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias Gerais dos Titulares dos CRI serão tomadas por Titulares dos CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação, se houver, observado o disposto na Cláusula 13.10 abaixo.

13.9.1. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições da Resolução CVM nº 60. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto à distância, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM nº 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM nº 60 e, no que couber, a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.

13.9.2. Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Geral dos Titulares 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 Geral dos Titulares dos CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

13.9.3. Exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleias Gerais dos Titulares dos CRI que impliquem: **(i)** a alteração da Remuneração ou Amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, bem como dos encargos moratórios dos CRI; **(ii)** a alteração da Data de Vencimento dos CRI; **(iii)** as alterações dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, do Resgate Antecipado Total dos CRI ou, inclusive, no caso de renúncia ou perdão temporário; **(iv)** as alterações na presente Cláusula 13.9.3, deverão ser aprovadas, em qualquer convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes.

13.10. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, deverão ser considerados apenas os CRI detidos pelos Titulares dos CRI presentes. Ainda, os votos em branco não deverão ser considerados para cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.

13.11. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral dos Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais dos Titulares dos CRI .

13.12. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

13.13. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para deliberar sobre: **(i)** 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, pela B3, **(iv)** alteração necessária para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação; e/ou **(v)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI. As alterações referidas acima devem ser disponibilizadas aos Titulares dos CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, por meio dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM nº 60.

13.14. Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica – <https://validar.iti.gov.br/>) e/ou publicação, nos termos previstos neste Termo de Securitização, enviados para a Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM nº 60, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quóruns previstos nos Documentos da Operação. Sendo certo que os Titulares dos CRI terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação e o prazo máximo de 20 (vinte) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(i) todos os emolumentos da B3, relativos às Notas Comerciais 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 nº 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;

(ii) remuneração da Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI e Coordenador Líder, no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, na primeira data de subscrição e integralização dos CRI;

(iii) taxa de administração do Patrimônio Separado no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga na primeira 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;

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

(v) remuneração da Instituição Custodiante: Será devida, pela prestação de serviços de custódia do Termo de Emissão: (a) parcela única de implantação no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a Data de Início da Rentabilidade dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e; (b) parcelas anuais, no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo a primeira parcela anual devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia

dos anos subsequentes;

(vi) as parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação 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;

(vii) as parcelas citadas no item (a) do item "v" acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(viii) as parcelas citadas no item (a) do item "v" acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 17.595.680/0001-36;

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

(x) em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à emissão das Notas Comerciais, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Devedora do respectivo "Relatório de Horas";

(xi) a remuneração da Instituição Custodiante 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 Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome

da Devedora 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;

(xii) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de custódia será devida pela Devedora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

(xiii) remuneração do Escriturador: A título de escrituração das Notas Comerciais e dos CRI, será devido o pagamento de: (a) parcela única de implantação no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a Data de Início da Rentabilidade dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e; (b) parcelas anuais, no valor de R\$ 6.000,00 (seis 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;

(xiv) remuneração do Agente Fiduciário: parcelas anuais no valor de R\$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela devida no 5º dia útil após a Data de Início da Rentabilidade dos CRI e as demais parcelas serão devidas na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(xv) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, 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 neste Termo de Securitização;

(xvi) 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 neste Termo de Securitização;

(xvii) 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, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

(xviii) 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;

(xix) 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;

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

(xxi) 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, a este Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xxii) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de Assembleias Geral dos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

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

(xxiv) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias Gerais dos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

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

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

(xxvii) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária de 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;

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

(xxix) 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;

(xxx) 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;

(xxxi) 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;

(xxxii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão das Notas Comerciais, 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;

(xxxiii) 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, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;

(xxxiv) 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;

(xxxv) 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;

(xxxvi) 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 e/ou ao Patrimônio Separado;

(xxxvii) 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;

(xxxviii) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos Titulares dos CRI;

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

(xl) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

14.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 14.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

14.3. Observado o disposto nos itens 14.1 e 14.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima; e

b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas.

14.3.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de

Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação mediante aporte de recursos por eles junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora ("Obrigações de Aporte"). Os valores correspondentes a Obrigações de Aporte serão incorporados ao saldo devedor dos CRI, inclusive para os fins de excussão das Garantias. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo os Fundos) para fazer frente às obrigações, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

14.4. Em razão do disposto na alínea "b" da Cláusula 14.3 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem **(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 propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(c)** as despesas razoáveis com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; **(d)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e **(e)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

15.1. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI:

(i) *Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF*

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

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

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1.585/2015).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento) para instituições não financeiras, 16% (dezesesseis por cento) para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos.

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 28 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 16% (dezesesseis por cento), para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida:

(a) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e

(b) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249/95).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo BACEN ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário

Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e § 1º-B, da Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431/2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

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

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, 24 de agosto de 2001, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49/01, artigo 24 da Lei nº 9.430/96 e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981/95 c/c artigo 2º, "caput" e §1º, da Lei nº 11.033/04 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei nº 8.981/95).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0%

(zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

(ii) IOF

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306/2007, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011.

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

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306/2007). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio liquidadas ocorridas após esta eventual alteração.

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS

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

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais,

decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PUBLICIDADE

16.1. Nos termos da Resolução CVM nº 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet (<https://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, inciso “b” do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM nº 60 e da Lei nº 14.430, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. O presente Termo de Securitização será registrado pela Emissora na B3, conforme previsto no parágrafo 1º do Artigo nº 26 da Lei nº 14.430, entidade

autorizada pelo BACEN ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do disposto na Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Emissão dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FATORES DE RISCO

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

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

(i) Política econômica do Governo Federal.

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

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

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar

as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e por conseqüência, o desempenho financeiro dos CRI.

(ii) Efeitos da política anti-inflacionária.

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

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

(iii) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real.

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

(iv) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros.

A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente os CRI.

(v) Efeitos da retração no nível da atividade econômica.

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplimento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora e dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente.

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

(vi) Efeitos de Pandemia.

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Sars-Cov-2/Covid-19 (COVID-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019, o qual foi declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, tais surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas tanto pela Emissora quanto pelas Cedentes, bem como pelos devedores dos recebíveis cedidos

fiduciariamente, e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente tanto a viabilidade de realização da Oferta quanto o horizonte de investimento dos Titulares dos CRI, caso a Oferta se efetive. Ainda, em relação à constituição e formalização de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento em conformidade com o disposto no Provimento nº 94 de 28 de março de 2020 do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos cartórios de registro de imóveis. Isso em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, para a preservação das medidas de enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional, bem como, de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (*International Health Regulation* emitido por *World Health Organization*).

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

(vii) O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de

investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

(viii) O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países e mercados, especialmente nos Estados Unidos da América e Europa, em relação aos mercados emergentes, podem ter um impacto negativo no investimento no Brasil

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento, resultaram na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes, afetaram significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento da Devedora e, conseqüentemente, podem impactar negativamente os CRI.

O conflito envolvendo a Rússia e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços do petróleo e do gás natural, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira. Referido conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Frise-se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos na celeuma, mas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global.

Nesse sentido, o Brasil está sujeito a acontecimentos que incluem a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; a guerra entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais; a disputa econômica entre os Estados Unidos e a China; bem como crises na Europa e em outros países, que afetaram a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetaram, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, podendo afetar negativamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

FATORES RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI

(ix) Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, assim como isentos do IOF/Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo.

Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda, do IOF ou de demais tributos incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora recomenda aos Subscritores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

(x) Risco da não realização da carteira de ativos.

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, e recebido os recursos não efetue os pagamentos aos Titulares dos CRI, 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, 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.

Adicionalmente, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

(xi) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos

Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(xii) Ações Judiciais.

A Emissora, no desenvolvimento normal de suas atividades, está sujeita a eventuais condenações judiciais, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que podem prejudicar seus níveis de liquidez com relação às respectivas obrigações assumidas.

(xiii) Manutenção do Registro de Companhia Aberta.

A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI e causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

(xiv) Crescimento da Emissora e de seu Capital.

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

(xv) 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.

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

(xvi) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio em Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Os CRI são lastreados pelas Notas Comerciais, que representam os Créditos Imobiliários. As Notas Comerciais foram vinculadas aos CRI por meio deste Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora e compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

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 conforme o Termo depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

(xvii) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora.

Os CRI são lastreados pelas Notas Comerciais, que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários detidos pela Emissora e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo 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 investidores dos CRI.

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

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17 e da Lei nº 14.430 (ou da Lei nº 9.514, conforme aplicável), são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em

caso de necessidade.

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

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

(xix) Risco de formalização dos Créditos Imobiliários.

As Notas Comerciais representam os Créditos Imobiliários. Problemas na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

(xx) Pagamento Condicionado e Descontinuidade.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima 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 sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.

(xxi) Riscos Financeiros.

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

(xxii) Risco de Integralização dos CRI com Ágio ou Deságio.

Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio ou deságio, calculado em

função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme aplicável e nos termos previstos neste Termo de Securitização, o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

(xxiii) Risco de Estrutura.

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

(xxiv) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

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

(xxv) Incorreção ou Ausência na Prestação de Informações aos Titulares dos CRI.

Considerando que a Emissora não será responsável pela administração, cobrança e coleta dos Recebíveis objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, os relatórios a serem colocados à disposição dos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 8.1 acima, conterão informações a serem prestadas pelo *Servicer*, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios acima descritos, conforme estas venham ou não a lhe ser fornecidas pelo *Servicer*.

(xxvi) Baixa liquidez no mercado secundário.

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil

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

(xxvii) Restrição à negociação.

A Oferta irá adotar o rito de distribuição de registro automático nos termos do artigo 26 da Resolução 160, sendo destinada exclusivamente aos Investidores. Deste modo, os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM nº 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60, e no Ofício Circular CVM/SER 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral.

(xxviii) A Oferta se submete ao Rito de Registro Automático de Distribuição, estando seu registro dispensado de análise prévia da CVM e sendo a sua distribuição automaticamente realizada.

O Rito de Registro Automático de Distribuição é destinado, entre outros, para ofertas públicas de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM, direcionadas, dentre outros, a investidores profissionais, dispensando-se a análise prévia do registro pela CVM e realizando-se automaticamente a distribuição, nos termos do art. 26, inciso VIII, alínea "(b)", da Resolução CVM nº 160. A Oferta sujeita ao Rito de Registro Automático de Distribuição está dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Os termos e condições da Emissão e da Oferta também não serão objeto de análise pela CVM ou pela ANBIMA, sendo certo que a CVM poderá analisar a Oferta a posteriori e fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar os Titulares dos CRI.

Os Investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independente sobre a situação financeira e as atividades da Emissora e da Devedora.

(xxix) Risco de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito neste Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM nº 17 e do artigo 29, §1º, inciso II, da Lei nº 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento dos CRI.

Na ocorrência um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, conforme disposto no Termo de Emissão, tal situação acarretará redução original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

(xxx) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.

As deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI são aprovadas por maioria absoluta ou qualificada, conforme o caso, dos CRI, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral.

(xxxi) Risco de destituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado.

Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado em razão da insolvência na forma das Cláusulas 12.1 a 12.5.1 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos ativos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares dos

CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

(xxxii) Risco de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial e Resgate Antecipado Obrigatório Total.

Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária Parcial e Resgate Antecipado Total, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa no horizonte de retorno do investimento pelos Titulares dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Titulares dos CRI à mesma taxa de remuneração estabelecida para os CRI.

(xxxiii) Inexistência de classificação de risco dos CRI.

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de rating para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

(xxxiv) Risco de regularidade e de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento do Empreendimento Praia Exclusive objeto da Emissão.

O Empreendimento Praia Exclusive ainda não está concluído e, portanto, não obteve todas as licenças aplicáveis. A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para o Empreendimento Praia Exclusive, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a

recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação de demolir as áreas não regularizadas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento do imóvel.

(xxxv) Riscos decorrentes do Setor Imobiliário.

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

- (1) níveis de emprego;
- (2) crescimento populacional;
- (3) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;
- (4) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;
- (5) disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;
- (6) disponibilidade de propriedades para locação e venda; e
- (7) condições de revenda no mercado imobiliário.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Assim, caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Devedora, suas controladas, os Avalistas e os Garantidores poderão encontrar dificuldades em honrar suas obrigações. Ademais, a continuação ou o agravamento das condições econômicas atuais do Brasil podem ter efeito negativo nos negócios da Devedora, dos Avalistas e dos Garantidores.

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre o Empreendimento Praia Exclusive, nem mesmo o direito de retê-los em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

(xxxvi) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada.

A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar

eventuais contingências relacionadas à Devedora, aos Avalistas e aos Garantidores, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas ao Empreendimento Praia Exclusive, a análise de formulários de referências, análises contábeis ou aos antigos proprietários das matrículas de registro de imóvel correspondentes ao Empreendimento Praia Exclusive. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários ou o Empreendimento Praia Exclusive, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(xxxvii) Riscos relacionados aos prestadores de serviço da Emissão.

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades. Caso, conforme aplicável, alguns desses prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nos termos deste Termo de Securitização, os prestadores de serviços somente poderão ser substituídos, com a devida submissão do tema à deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, observados os procedimentos de substituição do Agente Fiduciário neste Termo de Securitização. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Securitizadora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Securitizadora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão e afetar adversamente os Titulares dos CRI.

(xxxviii) Riscos de descaracterização do lastro da Emissão.

O lastro dos CRI é composto pelas Notas Comerciais que devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização, principalmente no que diz respeito a destinação dos recursos para fins imobiliários. Assim, considerando que não é possível assegurar que os recursos serão integralmente aplicados nos Empreendimento Praia Exclusive listado no Anexo VI do Termo de Emissão, sendo que, caso a Devedora não consiga comprovar a efetiva utilização dos recursos no Empreendimento Praia Exclusive listado no Anexo VI do Termo de Emissão, tal situação pode ensejar a descaracterização das Notas Comerciais e/ou dos CRI e, no limite, pode provocar o resgate antecipado ou, conforme aplicável, o vencimento

antecipado das Notas Comerciais, nos termos estabelecidos no Termo de Emissão e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, em razão de sua má formalização, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

FATORES RELATIVOS À DEVEDORA, AOS AVALISTAS E AOS GARANTIDORES

(xxxix) Capacidade creditícia e operacional da Devedora.

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão dos Notas Comerciais podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

(xl) Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora, sendo as Notas Comerciais que lhes representam. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a Amortização e Remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afetem suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

(xli) O não cumprimento da legislação e regulamentação ambiental pode afetar adversamente os negócios da Devedora, podendo resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais.

As atividades da Devedora e/ou suas controladas, conforme aplicável, estão sujeitas a uma ampla legislação federal, estadual e municipal relacionada à conservação e proteção do meio ambiente. Dentre outras obrigações, a Devedora e/ou suas controladas, conforme aplicável, devem obter licenças ambientais e/ou dispensas formais de licenciamento para algumas de suas atividades.

O descumprimento da legislação e/ou da regulamentação ambiental poderá sujeitar a Devedora e/ou suas controladas, conforme aplicável, a sanções administrativas e penais (tanto a Devedora e/ou suas controladas, conforme aplicável, quanto seus administradores), além da obrigação de reparação dos danos ambientais na esfera cível. Esses fatores podem afetar adversamente a imagem e reputação da Devedora e/ou suas controladas, conforme aplicável, assim como sua disponibilidade de caixa e seus resultados operacionais.

Além disso, caso a legislação ambiental e/ou de proteção aos direitos humanos se torne mais rigorosa no Brasil, a Devedora e/ou suas controladas, conforme aplicável, poderão despendar gastos não previstos para adequar-se às regras impostas, o que poderá afetar sua disponibilidade de recursos, resultando, conseqüentemente, em um impacto adverso no resultado financeiro da Devedora e/ou suas controladas, conforme aplicável.

Eventuais impactos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os Titulares dos CRI.

(xlii) Capacidade da Devedora e dos Garantidores de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora, dos Avalistas ou dos Garantidores de honrarem com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora, pelos Avalistas ou pelos Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

(xliii) Concentração

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

(xliv) Risco de Performance do Empreendimento Praia Exclusive

O Empreendimento Praia Exclusive encontra-se em fase de construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras, a Devedora poderá não ter capacidade de adimplir com as obrigações pecuniárias decorrentes dos Créditos Imobiliários.

(xlv) Risco decorrente de processos judiciais

Não há como garantir que a Devedora e os Avalistas obtenham êxito em eventuais processos judiciais relevantes em que são partes, podendo haver desdobramentos relevantes e negativos. Eventuais condenações judiciais da Devedora e/ou dos Avalistas na esfera cível e em outras que possa haver litígio, podem afetar de forma substancial a capacidade financeira em arcar com suas obrigações no âmbito das Notas Comerciais e demais Documentos da Operação, bem como poderá trazer riscos reputacionais relevantes à Devedora e aos Avalistas.

RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS

(xlvi) Risco de Insuficiência das Garantias.

Não há como assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão não obter o retorno pretendido.

(xlvii) Risco de não Formalização dos Contratos das Garantias.

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão todas devidamente constituídas na data de assinatura deste Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos cartórios de registro de títulos e documentos e/ou juntas comerciais competentes (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Direitos Creditórios não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

(xlviii) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por

meio do sistema de liquidação e compensação 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 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 Geral dos 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.

(xlix) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Cotas.

Na presente data, a Alienação Fiduciária de Cotas não se encontra devidamente constituída e exequível na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas não foi registrado no cartório competente. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

(I) Risco de não constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Na presente data, a Cessão Fiduciária de Recebíveis não se encontra devidamente constituída e exequível na medida em que o Contrato de Cessão Fiduciária não foi registrado no cartório competente. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

(II) Demais Riscos.

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – NOTIFICAÇÕES

19.1. Todas as comunicações ou notificações realizadas nos termos deste Termo

de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e poderão ser feitas por qualquer meio de correspondência disponível, incluindo, correios, portadores ou ainda, de forma digital, por meio do envio de correio eletrônico (*e-mail*). As comunicações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado:

Para a Securitizadora

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição
São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-001
At.: Nathalia Machado e Amanda Martins
Tel.: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Para o Agente Fiduciário

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi
São Paulo, SP, CEP 04538-133
At.: Estevam Borali
Tel.: (11) 2197-4452
E-mail: eborali@trusteedtvm.com.br / fiduciario@trusteedtvm.com.br

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. 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.

20.2. As obrigações assumidas no presente Termo de Securitização têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

20.3. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

20.4. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

20.5. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

20.6. 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 Geral dos Titulares dos CRI.

20.7. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

20.8. O Agente Fiduciário e a Emissora não emitirão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a agirem em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações Titulares dos CRI a eles transmitidas, conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Devedora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17, e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

21.1. Este instrumento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

21.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – AUTORIZAÇÃO PARA ASSINATURA ELETRÔNICA

22.1. Assinatura Eletrônica: As Partes reconhecem como válida, eficaz e vinculante, para fins de comprovação de autoria, autenticidade e integridade, para todos os fins de direito, a assinatura deste Termo por meio eletrônico, podendo ou não incluir certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (“ICP Brasil”), conforme previsto no artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.200-2”). Para evitar quaisquer dúvidas, as Partes acordam que este Termo de Emissão será considerado como autêntico, válido, íntegro, eficaz, exequível e verdadeiro, constituindo, para todos os fins de direito, título executivo extrajudicial mediante cumprimento do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e por consequência confirmam seu entendimento, autorização, aceitação e reconhecimento como prova válida, qualquer forma de comprovação da autoria das assinaturas neste Termo, ainda que não sejam realizadas por meio dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, conforme previsto no artigo 10, §2º, da MP 2.200-2. As Partes declaram reconhecer, inclusive, mas sem limitação, a utilização de plataformas de assinatura eletrônica, tais como *Clicksign* e *DocuSign*, ou, ainda, qualquer outra plataforma que venha a ser utilizada em comum acordo pelas Partes, que possibilite a verificação da perfeita identificação de autoria de cada signatário, aposta em página específica na respectiva plataforma eletrônica, sendo certo que qualquer registro será suficiente para comprovar a veracidade, autenticidade, exequibilidade, integridade, validade e efetividade deste Termo e seus termos, assim como o comprometimento das Partes com relação aos seus termos.

22.1.1. 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 daquele indicado neste Termo, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

22.1.2. As Partes declaram-se cientes e de acordo que este Termo e todos os demais documentos assinados eletronicamente no âmbito da Oferta serão considerados, para todos os efeitos, válidos e exequíveis, nos termos aqui previstos, bem como

renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses

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

São Paulo, 13 de dezembro de 2023.

(assinaturas nas próximas páginas)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

(página de assinatura do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 73ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 11 Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda., celebrado em 13 de dezembro de 2023)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Amanda Regina Martins

Cargo: Diretora

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Nome: Estevam Borali

Cargo: Diretor

Nome: Juliana Mayumi Nagai

Cargo: Procuradora

Testemunhas:

DocuSigned by:

Jonathan Cordeiro Dias

91E71005EB4F40A...

Nome: Jonathan Cordeiro Dias

CPF: 045.315.844-73

DocuSigned by:

Henrique Bretas de Noronha Junior

3BEB319E6C29448...

Nome: Henrique Bretas de Noronha Jr.

CPF: 108.418.077-44

ANEXO I

Créditos Imobiliários

- a) Créditos Imobiliários. São os créditos oriundos das notas comerciais escriturais emitidas nesta data pela **PROJETO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 2603, Torre A, Pina, CEP 51110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 38.482.799/0001-72 ("Emissora") nos termos do "*Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real e Fidejussória, de Distribuição Privada, da Projeto 11 Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.*" ("Termo de Emissão", "Emissão" e "Notas Comerciais Escriturais", respectivamente), vinculadas à série única da 73ª emissão da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora junto à CVM, na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Securitizadora"), que compreendem a obrigação de pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Notas Comerciais Escriturais, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos do Termo de Emissão.
- b) Número da Emissão. A Emissão objeto do Termo de Emissão constitui a primeira emissão de Notas Comerciais Escriturais da Emissora.
- c) Valor Total da Emissão. O valor total da emissão será de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais).
- d) Séries. A Emissão será realizada em série única.
- e) Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais Escriturais será a mencionada no Anexo I do Termo de Emissão ("Data de Emissão").
- f) Procedimento de Distribuição. As Notas Comerciais Escriturais serão objeto de distribuição privada em titularidade inicial da Securitizadora, sem qualquer esforço de venda perante o público em geral realizado por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

- g) Valor Nominal Unitário. Na Data de Emissão, o valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais é de R\$ 1.000,00 (mil reais), conforme mencionado no Anexo I do Termo de Emissão ("Valor Nominal Unitário").
- h) Quantidade de Notas Comerciais Escriturais Emitidas. Serão emitidas 35.000 (trinta e cinco mil) Notas Comerciais Escriturais, todas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
- i) Tipo. As Notas Comerciais Escriturais contarão com garantia real e fidejussória.
- j) Garantias. As Notas Comerciais Escriturais contarão com Aval, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Alienação Fiduciária de Cotas, conforme acima descritas e detalhadas no Termo de Emissão e nos Contratos de Garantia, respectivamente.
- k) Prazo e Data de Vencimento. Observado o disposto no Termo de Emissão, as Notas Comerciais Escriturais terão prazo de vencimento de 1.460 (mil, quatrocentos e sessenta) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2027 ("Data de Vencimento"), conforme disposto no Anexo I ao Termo de Emissão, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, de resgate antecipado e de amortização extraordinária das Notas Comerciais Escriturais, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e conforme previsto no Termo de Emissão.
- l) Preço de Subscrição e Forma de Integralização. As Notas Comerciais Escriturais serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, (i) no ato da subscrição, pelo Valor Nominal Unitário, na Data de Início da Rentabilidade; (ii) após a referida data, as Notas Comerciais Escriturais serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, desde a Data de Início da Rentabilidade, quando serão constituídos os Fundos, ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, até a data de integralização em questão. Sendo certo que o valor da primeira integralização será descontado das despesas previstas no Anexo III do Termo de Emissão.
- m) Remuneração das Notas Comerciais Escriturais. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual

ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário, disponibilizado em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

- n) Amortização Programada das Notas Comerciais Escriturais. Observada a possibilidade de Amortização Extraordinária Facultativa e Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais Escriturais, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais será amortizado na forma descrita no Anexo II ao Termo de Emissão.

- o) Resgate Antecipado Facultativo Total. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, em qualquer momento após decorridos 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, portanto, a partir de 13 de dezembro de 2024, realizar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais Escriturais, nos termos do Termo de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo Total"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Emissora será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, a serem resgatadas, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, e demais encargos devidos e não pagos, caso existam, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total.

- p) Amortização Extraordinária Facultativa. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, em qualquer momento a partir de 13 de dezembro de 2024, inclusive, realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Notas Comerciais Escriturais, nos termos do Termo de Emissão ("Amortização Extraordinária Facultativa"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Emissora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, a serem amortizadas, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (inclusive), incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, a ser amortizada mais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa.

- q) Amortização Extraordinária Obrigatória. No 23º (vigésimo terceiro) mês contado da Data de Emissão, o *Servicer* verificará se a Operação possui Recebíveis (conforme abaixo definido) em valor igual ou superior a 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor dos CRI. Caso os Recebíveis não atinjam o percentual disposto acima, o *Servicer* irá notificar a Emissora, em até 1 (um) Dia Útil contado da data da medição, para que esta efetue os procedimentos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária para incorporar novos direitos creditórios ("Créditos Adicionais") à garantia de Cessão Fiduciária. A Emissora poderá incorporar os Créditos Adicionais, de forma a atingir a razão de 150% (cento e cinquenta por cento) descrita na cláusula acima, até o final do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, sendo certo que os Créditos Adicionais serão objeto de validação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI. Alternativamente, caso a Emissora não atinja o percentual de 150%, (cento e cinquenta por cento), referido acima e opte por não incorporar Créditos Adicionais à Cessão Fiduciária, esta deverá realizar a amortização extraordinária parcial das Notas Comerciais Escriturais em valor suficiente para que a razão de Recebíveis/Saldo Devedor fique em no mínimo 150% (cento e cinquenta por cento).
- r) Resgate Antecipado Obrigatório. O *Servicer* realizará nova medição no 35º (trigésimo quinto) mês contado da Data de Emissão para certificar que a Operação possui Recebíveis em valor igual ou superior a 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor dos CRI. Caso a Emissora esteja inadimplente com o cumprimento do fluxo financeiro e opte por não incorporar Créditos Adicionais à Cessão Fiduciária, esta deverá realizar o resgate antecipado da integralidade das Notas Comerciais Escriturais remanescentes ("Resgate Antecipado Obrigatório"). Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório, o valor devido pela Emissora será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, a serem resgatadas, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório.
- s) Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizer jus a Securitizadora, serão efetuados pela Emissora mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado dos CRI, mantida em nome da Securitizadora.

t) Repactuação Programada. As Notas Comerciais Escriturais não serão objeto de repactuação programada.

u) Descrições Adicionais. Sem prejuízo do disposto acima, as descrições adicionais estão perfeitamente descritas no Termo de Emissão.

(todos os termos definidos aqui não mencionados seguirão o mesmo significado conforme definição no Termo de Emissão)

ANEXO II

Cronograma de Pagamentos dos CRI

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	16/01/2024	Sim	Não	0,0000%
2	15/02/2024	Sim	Não	0,0000%
3	15/03/2024	Sim	Não	0,0000%
4	16/04/2024	Sim	Não	0,0000%
5	15/05/2024	Sim	Não	0,0000%
6	17/06/2024	Sim	Não	0,0000%
7	16/07/2024	Sim	Não	0,0000%
8	15/08/2024	Sim	Não	0,0000%
9	17/09/2024	Sim	Não	0,0000%
10	15/10/2024	Sim	Não	0,0000%
11	18/11/2024	Sim	Não	0,0000%
12	17/12/2024	Sim	Não	0,0000%
13	15/01/2025	Sim	Sim	2,5847%
14	17/02/2025	Sim	Sim	2,6641%
15	17/03/2025	Sim	Sim	2,7481%
16	15/04/2025	Sim	Sim	2,8373%
17	15/05/2025	Sim	Sim	2,9321%
18	17/06/2025	Sim	Sim	3,0329%
19	15/07/2025	Sim	Sim	3,1406%
20	15/08/2025	Sim	Sim	3,2556%
21	16/09/2025	Sim	Sim	3,3789%
22	15/10/2025	Sim	Sim	3,5113%
23	17/11/2025	Sim	Sim	3,6539%
24	16/12/2025	Sim	Sim	3,8079%
25	15/01/2026	Sim	Sim	3,9748%
26	19/02/2026	Sim	Sim	4,1561%
27	17/03/2026	Sim	Sim	4,3540%
28	15/04/2026	Sim	Sim	4,5708%
29	15/05/2026	Sim	Sim	4,8092%
30	16/06/2026	Sim	Sim	5,0728%
31	15/07/2026	Sim	Sim	5,3656%
32	17/08/2026	Sim	Sim	5,6930%
33	15/09/2026	Sim	Sim	6,0612%
34	15/10/2026	Sim	Sim	6,4786%
35	17/11/2026	Sim	Sim	6,9556%
36	15/12/2026	Sim	Sim	7,5061%
37	15/01/2027	Sim	Sim	8,1482%

38	16/02/2027	Sim	Sim	8,9072%
39	16/03/2027	Sim	Sim	9,8180%
40	15/04/2027	Sim	Sim	10,9313%
41	17/05/2027	Sim	Sim	12,3228%
42	15/06/2027	Sim	Sim	14,1121%
43	15/07/2027	Sim	Sim	16,4977%
44	17/08/2027	Sim	Sim	19,8377%
45	15/09/2027	Sim	Sim	24,8477%
46	15/10/2027	Sim	Sim	33,1979%
47	17/11/2027	Sim	Sim	49,8984%
48	15/12/2027	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO III

Declaração da Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-000, 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 *Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real e Fidejussória, de Distribuição Privada, da Projeto 11 Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.*, firmado em 13 de dezembro de 2023 ("Termo de Emissão"), pelo qual foram emitidas as notas comerciais escriturais ("Notas Comerciais"), DECLARA, que lhe foi entregue para custódia o Termo de Emissão e que sua vinculação aos certificados de recebíveis imobiliários, da série única, da 73ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora junto à CVM, na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Emissora"), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 73ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 11 Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.*, firmado em 13 de dezembro de 2023 entre a Emissora e a **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, conforme Cláusula Décima do Termo de Securitização, sobre as Notas Comerciais e os créditos imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 14.430, que declara, ainda, que 1 (uma) via do Termo de Securitização lhe foi entregue para custódia em versão digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil.

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

São Paulo, 13 de dezembro de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO IV

Outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora com participação do Agente Fiduciário

Nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, em seu artigo 6º, parágrafo 2º, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:

Tipo	Código IF	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Séries	Data de Emissão	Vencimento	Garantias	Apelido	Inadimplimento no Período
CRA	CRA02300I TT	21.200.000,0 0	21.200	CDI+ 4,50% a.a.	58	1	21/08/2023	29/08/2028	"(i) Aval e (ii) Alienação Fiduciária"	CRA Tropical Vinhos	N/A
CRI	23k220288 5	80.000.000,0 0	80.000	IPCA+ 13,00%	65	8	22/11/2023	25/05/2027	"(i) Aval; (ii) AFP; (ii) AFI; (iii) CF e (iv) Fundos"	CRI Visconde	N/A
CRI		85.000.000,0 0	85.000	12,68%	71	3	06/12/2023	15/12/2028	"(i) Aval; (ii) AFQ; (ii) AFI; (iii) CF e (iv) Fundos"	CRI Guaiú	N/A

ANEXO V

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04538-133
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ/MF nº: 67.030.395/0001-46
Representado neste ato por seus diretores estatutários: Estevam Borali e Flavio Daniel Aguetoni
Número do Documento de Identidade: 44.071.566-0 e 33.178.639-4
CPF nº: 370.995.918-78 e 286.491.528-64

da oferta pública sob o rito de registro automático do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 73ª
Número das Séries: Única
Emissor: Canal Companhia de Securitização
Quantidade: 35.000
Espécie: N/A
Classe: N/A
Forma: Nominativa e 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.

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

São Paulo, 13 de dezembro de 2023.

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Nome: Estevam Borali

Cargo: Diretor

Nome: Flavio Daniel Aguetoni

Cargo: Diretor

ANEXO VI

Declaração do Coordenador Líder

A **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora junto à CVM, na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública sob o rito automático de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários da série única da 73ª emissão ("Operação" e "CRI", respectivamente), em que atua na qualidade de emissora dos CRI e a **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, atua na qualidade de agente fiduciário, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, e Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 73ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 11 Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.*" dos créditos imobiliários objeto da Operação, bem como que adotou os seguintes procedimentos:

- (i) formalizou a prestação de serviços contratados para distribuição da oferta pública de valores mobiliários; e
- (ii) avaliou: **(a)** a consistência de documentos entregues pela emissora do valor mobiliário; **(b)** os ativos e/ou direitos utilizados como lastros e garantias da Operação, previamente à emissão; e **(c)** os aspectos financeiros da Operação no que se refere aos seus riscos, possibilidade de fraudes e eventuais restrições de ativos ou direitos utilizados como lastros e/ou garantias na oferta.

A assinatura da presente declaração 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, 13 de dezembro de 2023.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Amanda Regina Martins

Cargo: Diretora

ANEXO VII

Destinação dos Recursos - Cronograma Indicativo

Data de Comprovação Lastro		
#	Data	Valor
1	dez/23	7.168.817
2	fev/24	2.699.382
3	mar/24	3.564.287
4	abr/24	4.352.065
5	mai/24	3.663.447
6	jun/24	4.005.002
7	jul/24	3.971.948
8	ago/24	2.765.490
9	set/24	1.647.174
10	out/24	1.162.387
Total		35.000.000

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

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

ANEXO IX

Declaração da Securitizadora

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora junto à CVM, na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, de sua 73ª (septuagésima terceira) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), sendo que os CRI serão objeto de oferta pública sob o rito automático de distribuição em conformidade com nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 73ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 11 Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.*".

São Paulo, 13 de dezembro de 2023.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Amanda Regina Martins
Cargo: Diretora

ANEXO X

Declaração de Instituição do Regime Fiduciário

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora junto à CVM, na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, para fins de atendimento ao previsto no inciso VIII, do artigo 2º do Suplemento A da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, de sua 73ª (septuagésima terceira) emissão, lastreados em notas comerciais escriturais emitidas pela **PROJETO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 2603, Torre A, Pina, CEP 51110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 38.482.799/0001-72, que serão objeto de oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 73ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 11 Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.*” (“Termo de Securitização”), que institui o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais, as Garantias, os Fundos, e a Conta do Patrimônio Separado, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022.

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

São Paulo, 13 de dezembro de 2023.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Amanda Regina Martins

Cargo: Diretora