



QUARTO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 182ª (CENTÉSIMA OCTOGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, como companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme abaixo definido):

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora registrada perante a CVM, na categoria “S1”, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Canal”, “Securitizadora” ou “Emissora”);

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Agente Fiduciário” e, em conjunto com a Emissora, “Partes” e, individualmente, “Parte”).

CONSIDERANDO QUE:

- (i) as Partes celebraram, em 1º de julho de 2026, o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 182ª (centésima octogésima segunda) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Brasol Renda Imobiliária Solar I Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*” (“Termo de Securitização”), no âmbito da 182ª (centésima octogésima segunda) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da Securitizadora (“CRI”), sendo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea (b) da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Qualificados”, “Operação de Securitização” e “Oferta”, respectivamente);
- (ii) as Partes celebraram, em 07 de julho de 2026, o “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 182ª (centésima octogésima segunda) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Brasol Renda Imobiliária Solar I Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*” (“Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização”), para



atualização do Anexo VIII do Termo de Securitização, de forma a incluir nova linha na Tabela de Despesas para despesas extraordinárias no montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

- (iii) as Partes celebraram, em 15 de julho de 2026, o “*Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 182ª (centésima octogésima segunda) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Brasol Renda Imobiliária Solar I Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*” (“Segundo Aditamento ao Termo de Securitização”), para alterar determinados termos e condições da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários (conforme definida no Termo de Securitização);
- (iv) as Partes celebraram, em 11 de agosto de 2026, o “*Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 182ª (centésima octogésima segunda) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Brasol Renda Imobiliária Solar I Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*” (“Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização”), para, entre outros ajustes, realizar a inclusão das Novas Garantias dispostas nas Cláusulas 8.5 e 8.7 do Termo de Securitização;
- (v) em 18 de agosto de 2026, foi encerrado o Período de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização), no qual a Securitizadora e os Participantes Especiais (conforme definidos no Termo de Securitização) apuraram a demanda pelos CRI, mediante a verificação dos Pedidos de Reservas (conforme definidos no Termo de Securitização) recebidos no âmbito da Oferta, sendo certo que não foi admitida a Distribuição Parcial dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), observado que o montante efetivamente distribuído corresponde a um dos Patamares de Distribuição (conforme definidos no Termo de Securitização);
- (vi) as Partes resolvem, de comum acordo, celebrar o presente Aditamento (conforme abaixo definido) para **(a)** refletir o volume total final da Oferta, qual seja, R\$ 115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais), correspondente a 115.000 (cento e quinze mil) CRI (“Volume Total da Oferta”) no Valor dos Créditos Imobiliários, na Quantidade de CRI e no Valor Total da Emissão; **(b)** realizar ajustes nas fórmulas da Atualização Monetária e da Remuneração dispostas, respectivamente, nas Cláusulas 5.1 e 5.2 do Termo de Securitização, para correção de erro material; e **(c)** corrigir a taxa mensal de administração a ser paga a Securitizadora disposta na Cláusula 15.1, item (b), de forma a refletir o montante de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) já disposto na Tabela de Despesas; e
- (vii) considerando que a realização do presente Aditamento reflete o novo Volume Total da Oferta, não se faz necessária a realização de aprovação societária adicional da Emissora ou de assembleia especial de Titulares de CRI.

RESOLVEM celebrar o presente “*Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 182ª (centésima octogésima segunda) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Brasol Renda Imobiliária Solar I Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*” (“Aditamento”), mediante os



seguintes termos e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos e expressões em letra maiúscula presentes neste Aditamento, quando não expressamente definidos, terão o significado que lhes for atribuído no Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES

2.1. Em decorrência da definição do Volume Total da Oferta efetivamente atingido, (i) o Valor dos Créditos Imobiliários corresponde a R\$ 115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais), (ii) a Quantidade de CRI corresponde a 115.000 (cento e quinze mil) CRI, e (iii) o Valor Total da Emissão corresponde a R\$ 115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais). Observado que não ocorreu a Distribuição Parcial, o Valor dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o Valor Total da Emissão permanecem inalterados, não havendo exclusão de quaisquer Créditos Imobiliários para os fins da Cláusula 2.2 e 3.1 deste Termo de Securitização.

2.2. Resolvem as partes, por meio do presente Aditamento, de comum acordo, alterar a definição de “Valor da Cessão” disposta na Cláusula 1.1. e as Cláusulas 3.1, itens “(iii)”, “(iv)” e “(v)”, 4.3, 4.3.1, 4.3.2, 4.3.3, 4.3.4, 4.3.5, 5.1, 5.2, 8.13 e 15.5 (b), em razão da não ocorrência da Distribuição Parcial dos CRI, de modo de que o Termo de Securitização passará a vigorar conforme consolidação constante do Anexo A deste Aditamento.

2.3. Resolvem as partes, por meio do presente Aditamento, de comum acordo, atualizar o Anexo IX, que passará a vigorar na forma da versão consolidada constante do Anexo A ao presente Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA RATIFICAÇÃO

3.1. Permanecem inalteradas e plenamente em vigor todas as demais cláusulas, condições e disposições do Termo de Securitização não expressamente alteradas por este Aditamento, que ora são integralmente ratificadas pelas Partes, de modo que o Termo de Securitização passará a vigorar na forma da versão consolidada constante do Anexo A ao presente Aditamento.

3.2. Como não houve alteração aos anexos ao Termo de Securitização, as Partes optam por não os incluir na versão consolidada constante do Anexo A ao presente Aditamento, exceto pelo Anexo IX, conforme 2.3 acima.

CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. O presente Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário por si e seus sucessores.

4.2. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade 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.

4.3. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Aditamento, assim como os demais documentos a ele relacionados, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

E, observados os termos acima, as Partes firmam o presente aditamento ao Termo de Securitização digitalmente. As Partes reconhecem este Aditamento como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 Código de Processo Civil, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 19 de agosto de 2026.

(restante da página intencionalmente deixado em branco – seguem páginas de assinatura)



Página de Assinatura do “Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 182ª (Centésima Octogésima Segunda) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Brasol Renda Imobiliária Solar I Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, celebrado entre Canal Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.”

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

como Emissora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

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

como Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO A

VERSÃO CONSOLIDADA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 182ª (CENTÉSIMA OCTOGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, como companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme abaixo definido):

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora registrada perante a CVM, na categoria “S1”, com sede Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representado na forma de seu estatuto social (“Canal”, “Securitizadora” ou “Emissora”);

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei 14.430 (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definido):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Agente Fiduciário”).

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados “Partes” e, individualmente, “Parte”.

Resolvem celebrar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 182ª (centésima octogésima segunda) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Brasol Renda Imobiliária Solar I Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 182ª (centésima octogésima segunda) Emissão da Securitizadora, de acordo com o artigo 17, parágrafo único, da Lei 14.430, a Resolução CVM 60 (conforme abaixo definidos) e demais legislações aplicáveis, nos termos das cláusulas abaixo.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos aqui estabelecidos, quando iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, terão o significado que lhes é atribuído a seguir:

Agente Fiduciário:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
Agente Liquidante:	Significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES

	MOBILIÁRIOS S.A. , conforme acima qualificada;
Alienações Fiduciárias de Direito Real de Superfície:	Significam as alienações fiduciárias dos Direitos Reais de Superfície, constituídas em garantia do pagamento integral e tempestivo das Obrigações Garantidas, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Direitos Reais de Superfície;
Alienações Fiduciárias de Direito Real de Superfície Sob Condição Suspensiva:	Significam as alienações fiduciárias dos Direitos Reais de Superfície Sob Condição Suspensiva, constituídas em garantia do pagamento integral e tempestivo das Obrigações Garantidas, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Direitos Reais de Superfície Sob Condição Suspensiva;
Alienação Fiduciária de Equipamentos:	Significa a alienação fiduciária de equipamentos, constituída em garantia do pagamento integral e tempestivo das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos;
Alienação Fiduciária de Quotas:	Significa a alienação fiduciária de quotas de determinadas SPEs, constituída em garantia do pagamento integral e tempestivo das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
Amortização:	Significa a Amortização dos CRI;
ANBIMA:	Significa a Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais;
Anúncio de Encerramento:	O anúncio de encerramentos da Oferta a ser divulgado pela Emissora, informando o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;
Anúncio de Início:	O anúncio de início da Oferta a ser divulgado pela Emissora, informando os termos, condições e início da Oferta, nos termos do parágrafo 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160;
Assembleia Especial de Investidores:	Significa a assembleia geral dos Titulares dos CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;
Atualização Monetária:	Tem seu significado definido na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;
Aviso ao Mercado:	Significa o aviso ao mercado da Oferta relativo aos CRI, a ser divulgado nos termos do artigo 57, parágrafo 1º da Resolução CVM 160 nos Meios de Divulgação;
B3:	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira;
Brasil ou País:	A República Federativa do Brasil;
CCI:	Significam as 23 (vinte e três) cédulas de créditos imobiliários, sem garantia real ou fidejussória, sob a forma escritural, nos termos do §3º do artigo 18, da Lei 10.931, emitidas pela Emissora, para

	representar os Créditos Imobiliários;
Cedente ou Locador:	Significa o BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA , regido pelo Código Civil (conforme definido abaixo), pela parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, inscrito no CNPJ sob o nº 58.316.418/0001-92;
Cessão de Créditos:	Significa a cessão onerosa, pelo Cedente à Emissora, em caráter irrevogável, irretratável e definitivo, sujeita ao cumprimento das Condições Precedentes, da totalidade dos Créditos Imobiliários, com Coobrigação do Cedente pelo adimplemento dos Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 296 do Código Civil;
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de CRI:	Significa a cessão fiduciária de determinados certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Securitizadora (" <u>CRI em Garantia</u> "), constituída em garantia do pagamento integral e tempestivo das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
Cessão Fiduciária de Recebíveis:	Significa a cessão fiduciária dos recebíveis dos projetos, quais sejam, UFV Chen 4 e UFV Itapeçerica da Serra (em conjunto, " <u>Projetos</u> ") sob condição suspensiva, constituída em garantia do pagamento integral e tempestivo das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva;
Condições Precedentes:	O pagamento do Valor da Cessão ocorrerá em parcela única, desde que verificadas ou renunciadas as condições precedentes previstas abaixo e observado o disposto no Contrato de Cessão, estando tal pagamento condicionado à integralização dos CRI: (i) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, exceto pelo anúncio de encerramento da Oferta, entendendo-se como tal: (a) a assinatura pelas respectivas partes; e (b) a verificação dos poderes dos representantes das respectivas partes; (ii) protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos (conforme abaixo definido) no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente ("<u>Cartório RTD</u>"); (iii) assinatura dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Direitos Reais de Superfície e dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Direitos Reais de Superfície Sob Condição Suspensiva; (iv) registro deste Termo de Securitização na B3, pela Securitizadora, conforme parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430 e sua respectiva custódia na Instituição

	Custodiante, como previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60; (v) comprovação de custódia das CCI junto à Instituição Custodiante; (vi) implementação integral ou renúncia, conforme o caso, de todas as condições precedentes definidas e dispostas no Contrato de Distribuição; (vii) registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3; (viii) registro da Oferta dos CRI junto à CVM; (ix) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das declarações e informações prestadas pelas partes no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, na presente data e na data do pagamento integral do Valor da Cessão, a ser endereçado via Declaração de Veracidade (conforme definida no Contrato de Distribuição) assinada pelo Cedente; (x) as escrituras que conferem o direito real de superfície sobre os Imóveis ao Cedente estejam devidamente lavradas; (xi) conclusão da auditoria jurídica da Oferta realizada pelo assessor legal, em padrão de mercado, atestando, de forma satisfatória a exclusivo critério da Securitizadora, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam, ou tornem desaconselhável a realização da Oferta; (xii) o recebimento, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério, da opinião legal (<i>legal opinion</i>) preparada pelo assessor legal do Cedente e endereçada à Securitizadora, que confirme, entre outros, a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da operação, incluindo o Contrato de Cessão, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza e adequação e regularidade jurídica dos documentos da Emissão, sobretudo o devido atendimento ao disposto na Resolução CVM 160, na Resolução CMN 5.118, esta última exclusivamente quanto aos seus aspectos legais, na Resolução CVM 60, e nas demais normas aplicáveis, sendo certo que a <i>legal opinion</i> não deverá conter qualquer ressalva; (xiii) liquidação financeira da Oferta, mediante emissão, subscrição e integralização da totalidade dos CRI; e (xiv) não estar em curso nenhum Evento de Recompra Compulsória.
--	--

Conta de Livre Movimentação:	Significa a conta corrente de titularidade do Cedente, nº 00820502-4, da agência 0001, mantida junto ao Banco BTG (208);
Conta do Patrimônio Separado:	Significa a conta corrente integrante do Patrimônio Separado, de titularidade da Securitizadora, nº 96869-6, da agência 3100, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., destinada a receber todos os recursos decorrentes da integralização dos CRI e a constituição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas;
Contratos de Alienação Fiduciária dos Direitos Reais de Superfície:	Significam os “ <i>Instrumentos Particular de Alienação Fiduciária dos Direitos Reais de Superfície</i> ”, por meio dos quais as Alienações Fiduciárias dos Direitos Reais de Superfície foram formalizadas;
Contratos de Alienação Fiduciária dos Direitos Reais de Superfície Sob Condição Suspensiva:	Significam os “ <i>Instrumentos Particular de Alienação Fiduciária dos Direitos Reais de Superfície Sob Condição Suspensiva</i> ”, por meio dos quais as Alienações Fiduciárias dos Direitos Reais de Superfície Sob Condição Suspensiva foram formalizadas;
Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Equipamentos e Outras Avenças</i> ”, por meio do qual a Alienação Fiduciária de Equipamentos foi formalizada;
Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas</i> ”, por meio do qual a promessa de constituição da Alienação Fiduciária de Quotas será formalizada;
Contrato de Cessão:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ”, conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual a cessão onerosa, pelo Cedente à Securitizadora, em caráter irrevogável, irretratável e definitivo, sujeita ao cumprimento das Condições Precedentes, da totalidade dos Créditos Imobiliários, com Coobrigação (conforme definido abaixo) do Cedente pelo adimplemento dos Créditos Imobiliários, foi formalizada.
Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de CRI:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ”, por meio do qual a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de CRI foi formalizada;
Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva em Garantia e Outras Avenças</i> ”, por meio do qual a promessa de constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis será formalizada;
Contrato de Distribuição:	Significa o “ <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 182ª (Centésima Octogésima Segunda) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela</i>

	<i>Brasol Renda Imobiliária Solar I Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”</i> celebrado entre a Emissora e o Cedente na presente data;
Contratos de Garantia:	Significam, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os Contratos de Alienação Fiduciária dos Direitos Reais de Superfície, os Contratos de Alienação Fiduciária dos Direitos Reais de Superfície Sob Condição Suspensiva, o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de CRI e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva, conforme aditadas de tempos em tempos;
Contratos Imobiliários:	Significam os contratos celebrados por determinadas SPEs com as respectivas Devedoras Imóvel Fundo, os quais foram posteriormente cedidos ao Fundo, conforme descritos na tabela I do Anexo I ao presente Termo, os quais serão cedidos à Securitizadora no contexto da Operação de Securitização;
Coobrigação:	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.1, item (xxiv) deste Termo;
Coordenador Líder:	Significa a Cessionária;
Créditos Imobiliários:	Significa os créditos imobiliários oriundos dos Contratos Imobiliários, os quais configuram créditos imobiliários nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60, observado que os direitos creditórios, presentes e futuros, devidos pelas Devedoras ao Cedente para o pagamento e/ou o reembolso dos encargos locatícios (<i>i.e.</i> tributos) dos Imóveis, conforme previsto nos Contratos Imobiliários, não integram a presente definição de Créditos Imobiliários para todos os fins e efeitos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
CRI:	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da série única, da 182ª (centésima octogésima segunda) emissão da Emissora;
CRI em Circulação:	Para fins de quórum, a totalidade dos CRI em circulação no mercado excluídos aqueles que a Emissora e/ou o Cedente possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus respectivos controladores ou de qualquer de suas respectivas controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados pelo grupo econômico da Emissora, do Cedente ou de seu grupo econômico, ou que tenham suas carteiras geridas pelo grupo econômico da Emissora, do Cedente ou de seu grupo econômico, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas;
CVM:	A Comissão de Valores Mobiliários;

Data de Emissão dos CRI:	Significa o dia 26 de julho de 2026;
Data de Vencimento dos CRI:	Significa o dia 28 de julho de 2042;
Data(s) de Pagamento:	Significa as datas em que a Remuneração e a Amortização dos CRI são devidas, conforme Anexo II do presente Termo de Securitização;
Data da Primeira Integralização:	Significa a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI;
Despesas da Emissão ou Despesas:	Significam as despesas da emissão, incluindo remunerações devidas, nos termos do Anexo VIII deste Termo;
Devedoras:	Significam terceiros aos quais os Imóveis Fundo se encontram locados ou sublocados;
Dias Úteis ou Dia Útil:	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, no Estado de São Paulo ou na cidade de São Paulo;
Direitos Reais de Superfície:	Significa o direito real de superfície do Cedente sobre os imóveis descritos no Anexo I ao Contrato de Cessão;
Distribuição Parcial:	Significa a distribuição parcial dos CRI, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160.
Documentos da Operação:	Significa, quando denominados em conjunto, (i) os Contratos Imobiliários; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) os Contratos de Garantia; (iv) o Contrato de Cessão; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) este Termo de Securitização; (vii) os avisos, anúncios e comunicados divulgados no âmbito da Oferta; (viii) os prospectos preliminar e definitivo da Oferta; (ix) a lâmina da Oferta; (x) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI; e (x) os demais instrumentos celebrados ou que venham a ser celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta e demais contratos, anexos, e outros títulos e documentos firmados no âmbito dos instrumentos acima referidos (conforme prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos);
Emissão:	Significa a presente emissão dos CRI, lastreados pelas CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, originados dos Contratos Imobiliários;
Escritura de Emissão de CCI:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, que formaliza a emissão das CCI, conforme aditado de tempos em tempos;
Escriturador:	Significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , conforme acima qualificada;

Eventos de Recompra Automática:	Possui o significado atribuído na Cláusula 6.3.2 deste Termo;
Eventos de Recompra Não Automática:	Possui o significado atribuído na Cláusula 6.3.3 deste Termo;
Eventos de Recompra Compulsória:	Significam os Eventos de Recompra Automática em conjunto com os Eventos de Recompra Não Automática;
Fundo de Reserva:	Significa o fundo de reservas definido e descrito na Cláusula 8.9;
Fundo de Despesas:	Significa o fundo de despesas definido e descrito na Cláusula 8.10;
Fundos:	Significa, quando em conjunto, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas;
Garantias:	Significa, quando em conjunto, (i) as Alienações Fiduciárias dos Direitos Reais de Superfície; (ii) as Alienações Fiduciárias dos Direitos Reais de Superfície Sob Condição Suspensiva; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) a Alienação Fiduciária de Quotas; (v) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de CRI; (vi) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vii) o Fundo de Reserva; e (viii) o Fundo de Despesas;
Imóveis:	Significam os imóveis descritos no Anexo I ao Contrato de Cessão;
IGP-M – FGV:	Significa o Índice Geral de Preços do Mercado calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
Índice Substituto:	Significa o índice que vier a substituir o IPCA;
Instituição Custodiante:	Significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
Investidores Profissionais ou Investidores:	Significam os investidores profissionais conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30;
Investidores Qualificados:	Significam os investidores qualificados conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, o que inclui os Investidores Profissionais;
Investimentos Permitidos:	Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, a título de Fundo de Reserva, Fundo de Obras ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta emissão, poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que sejam geridos pelo Itaú Unibanco S/A, Banco BTG Pactual S.A., XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e Banco Bradesco S.A., empresas de seus grupos econômicos ou instituições financeiras que possuam rating mínimo AAA, tais como: (i) certificados de depósito bancário, com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (ii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável.

IOF/Câmbio ou IOF/Títulos:	Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários;
IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
Legislação Socioambiental:	Significa a legislação relativa a ilícitos e crimes ambientais, ao trabalho análogo a escravo, ao trabalho infantil ou ao incentivo à prostituição; e as demais legislações ambiental e trabalhista em vigor, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e as demais legislações e regulamentações ambientais supletivas;
Lei 6.404:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, dispõe sobre as Sociedades por Ações;
Lei 10.931:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, dispõe sobre a cédula de crédito imobiliário e outras avenças;
Lei 14.430:	Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022;
Leis Anticorrupção:	Significam normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846, 01 de agosto de 2013, conforme alterada, do Foreign Corrupt Practices Act (FCPA), da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA);
MDA:	O Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3;
Meios de Divulgação:	Significam, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, os locais nos quais as divulgações das informações e dos Documentos da Operação devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Cessionária; (iii) da B3; e (iv) da CVM;
Montante Inicial do Fundo de Reserva:	Tem o significado atribuído na Cláusula 8.9 deste Termo;
Montante Mínimo:	Significa o montante mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), equivalente a 50.000 (cinquenta mil) CRI.
Operação de Securitização ou Oferta:	Significa a distribuição pública dos CRI, realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) é destinada aos Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pela Cessionária; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução CVM 160;
Ordem de Prioridade de Pagamentos:	Tem o significado atribuído na Cláusula 10 deste Termo;

Patrimônio Separado:	Significa o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pelas Garantias, pelos Fundos, pela Conta do Patrimônio Separado e todo e qualquer bens, direitos que integrem a Conta do Patrimônio Separado;
Período de Capitalização:	Significa o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou resgate antecipado, conforme o caso;
Período de Integralização:	Significa o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou resgate antecipado, conforme o caso;
PMT:	Significa a parcela de Remuneração e Amortização devida na próxima Data de Pagamento;
Preço de Integralização:	Na primeira data de integralização dos CRI, o Valor Nominal Unitário de cada CRI; e após a primeira data de integralização dos CRI, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável, acrescido da respectiva Remuneração <i>pro rata temporis</i> desde a primeira data de integralização dos CRI até a data da efetiva integralização, nos termos da Cláusula Quarta do presente Termo de Securitização;
Prorrogação de Prazos:	Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;
Prospecto Definitivo:	Significa o <i>“Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 182ª (Centésima Octogésima Segunda) Emissão, em Série Única, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Brasol Renda Imobiliária Solar I Fundo de Investimento Imobiliário –</i>

	<i>Responsabilidade Limitada</i> ”, a ser divulgado nos Meios de Divulgação;
Prospecto Preliminar:	Significa o “ <i>Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 182ª (Centésima Octogésima Segunda) Emissão, em Série Única, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Brasol Renda Imobiliária Solar I Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada</i> ”, a ser divulgado nos Meios de Divulgação;
Prospectos:	Significa, em conjunto, os prospectos preliminar e definitivo da Oferta;
Recompra Facultativa:	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.3.8 deste Termo;
Remuneração:	Significa a Remuneração dos CRI;
Resgate Antecipado dos Obrigatório:	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.1 deste Termo;
Resolução CVM 30:	Significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;
Resolução CVM 17:	Significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
Resolução CVM 50:	Significa a Resolução da CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021, conforme alterada;
Resolução CVM 60:	Significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM;
Resolução CVM 81:	Significa a Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre as assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e notas comerciais;
Resolução CVM 160:	Significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
SPEs:	Significam as sociedades de propósito específico;
Titular do CRI ou Titulares dos CRI:	Significa os titulares dos CRI;

Usinas:	Significam as usinas de geração fotovoltaica, oriundas da constituição de direitos reais de superfície constituídos ou em constituição pelas Locadoras nos Imóveis;
Valor da Cessão:	Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará ao Cedente exclusivamente com os recursos da integralização dos CRI, e após o cumprimento das Condições Precedentes, o valor total de R\$ 115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais) para o Cedente.
Valor Mínimo do Fundo de Reserva:	Tem o significado atribuído na Cláusula 8.9 deste Termo;
Valor Inicial do Fundo de Despesas:	Tem o significado atribuído na Cláusula 8.10 deste Termo;
Valor Nominal Unitário dos CRI:	Significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão; e
Valor Nominal Unitário Atualizado:	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.1 deste Termo.

Os termos em maiúsculas constantes deste instrumento que, eventualmente, não se encontrem definidos acima ou neste Termo de Securitização têm o significado dado a eles nos Documentos da Operação.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1 *Vinculação dos Créditos Imobiliários.* A Securitizadora realiza neste ato e pelo presente Termo de Securitização, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, objeto desta Emissão, cujas características são as descritas na Cláusula Terceira.

2.2 *Valor dos Créditos Imobiliários.* Na presente data, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes dos Contratos Imobiliários, ora vinculados aos CRI, possuem valor total de R\$ 115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais).

2.3 *Lastro dos CRI.* Para fins do artigo 22 da Lei 14.430, a Securitizadora declara que os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização encontram-se representados exclusivamente pelas CCI, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931.

2.4 *Regime Fiduciário.* Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Regime Fiduciário constituído pela Securitizadora, 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 Securitizadora. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários:

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



- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora e do Cedente, por mais privilegiados que sejam, nos termos do artigo 27, §4º da Lei 14.430;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora e do Cedente, por mais privilegiados que sejam;
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI; e
- (vii) não são considerados ativo da Securitizadora ou do Cedente.

2.4.1 A Cedente será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, caso a Cedente não o faça nos termos previstos nos Documentos da Operação.

2.4.2 *Custódia e Registro.* A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei 10.931 e da Resolução CVM 60. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via emitida eletronicamente deste Termo de Securitização para fins de custódia. As CCI serão devidamente registradas na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) dias úteis da 1ª integralização ou aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro das CCI realizado na B3 em até 5 (cinco) dias úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da comprovação do registro das CCI.

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

2.5 *Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado.* Concentrado, uma vez que há Devedoras que, individualmente, são responsáveis pelo pagamento de Créditos Imobiliários que representam mais de 20% (vinte por cento) do total, nos termos da alínea “b” do inciso II do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA.

2.6 *Demais Características dos Créditos Imobiliários.* As demais características dos Créditos



Imobiliários e das CCI que os representam constam do **Anexo I** deste Termo de Securitização, na forma do artigo 19 da Lei 10.931 e do item 2 do anexo III da Resolução CVM 60.

2.7 Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários foram adquiridos por meio da Cessão de Créditos, nos termos do Contrato de Cessão. O montante correspondente ao Valor da Cessão será retido pela Emissora, por conta e ordem do Cedente, na Conta do Patrimônio Separado, e utilizado da seguinte forma, observado que cada item abaixo será cumprido desde que o anterior já tenha sido cumprido na sua integralidade:

- (i) pagamento da remuneração da Cessionária;
- (ii) pagamento das Despesas, conforme identificadas no Contrato de Cessão;
- (iii) constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, o qual será retido pela Emissora, por conta e ordem do Cedente, na Conta do Patrimônio Separado; e
- (iv) pagamento do valor remanescente ao Cedente.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

3.1 Características dos CRI. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

- (i) Emissão: Esta é a 182ª (centésima octogésima segunda) emissão de CRI da Emissora.
- (ii) Séries: A Emissão será realizada em série única.
- (iii) Quantidade de CRI: A quantidade de CRI emitidos é de 115.000 (cento e quinze mil) CRI.
- (iv) Valor Total da Emissão: A totalidade dos CRI emitidos no âmbito desta Emissão, corresponde a R\$ 115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais), na Data de Emissão.
- (v) Distribuição Parcial: Foi admitida a Distribuição Parcial, nos termos da Cláusula 4.3 abaixo.
- (vi) Cedentes dos Créditos Imobiliários: O Cedente, conforme acima qualificado.
- (vii) Garantias: Os Créditos Imobiliários serão garantidos pelas Garantias.
- (viii) Valor Nominal Unitário: Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais).
- (ix) Data de Emissão dos CRI: A data de emissão dos CRI é o dia 26 de julho de 2026.
- (x) Prazo e Data de Vencimento dos CRI: Os CRI terão prazo de vencimento de 5.846 (cinco mil, oitocentos e quarenta e seis) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na Data de Vencimento dos CRI.
- (xi) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- (xii) Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos sob forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato emitido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.
- (xiii) Atualização Monetária: Os CRI serão atualizados monetariamente pelo índice IPCA, observadas as fórmulas constantes na Cláusula 5.1.
- (xiv) Remuneração: Os CRI farão jus à Remuneração incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, conforme fórmula e hipóteses previstas na Cláusula 5.



- (xv) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da Recompra Parcial Obrigatória, do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado nas Datas de Pagamento do CRI, conforme **Anexo II** ao presente Termo de Securitização.
- (xvi) Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: A Remuneração dos CRI será paga mensalmente conforme cronograma previsto no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização.
- (xvii) Regime Fiduciário: Conforme previsto na Cláusula 2.4, será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 25 e seguintes, da Lei 14.430.
- (xviii) Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.
- (xix) Código ISIN: BRCASCCRI8V7.
- (xx) Opção de Lote Adicional: A quantidade de CRI ofertada não poderá ser aumentada.
- (xxi) Subordinação: não haverá subordinação.
- (xxii) Ordem de Prioridade de Pagamentos: Conforme definida na Cláusula 10, os recursos recebidos pela Securitizadora em decorrência dos Créditos Imobiliários, de liquidação antecipada, bem como de excussão das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o pagamento do item anterior:
- (a) Pagamento dos custos de manutenção do Patrimônio Separado constituído pela Securitizadora para a operação, incluindo a retenção das despesas devidas no mês imediatamente subsequente, se necessário;
 - (b) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
 - (c) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;
 - (d) Pagamento da Remuneração dos CRI;
 - (e) Pagamento da Amortização dos CRI;
 - (f) Transferência dos Recursos Excedentes à Conta de Livre Movimentação do Cedente, observado os termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de CRI e no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
- (xxiii) Coobrigação da Emissora: Não há coobrigação da Emissora.
- (xxiv) Garantia Flutuante: Não há;
- (xxv) Coobrigação do Cedente: O Cedente assume, nos termos do artigo 296 do Código Civil, a responsabilidade pelas obrigações pecuniárias assumidas pelas Devedoras nos Contratos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, nos termos do Contrato de Cessão (“Coobrigação”).
- (xxvi) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3.
- (xxvii) 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, sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária, quaisquer quantias não pagas quando devidas, incluindo quaisquer quantias devidamente contestadas e posteriormente determinadas como devidas, (i) acumularão juros sobre o montante não pago à alíquota igual a 1% (um por cento) ao mês, mais o IPCA e (ii) estarão sujeitos à multa de 2% (dois por cento)



calculada sobre o valor total em aberto (“Encargos Moratórios”). Igualmente serão aplicáveis à Securitizadora, em caso de impontualidade por sua culpa exclusiva, no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares de CRI caso ela tenha recebido os recursos no Patrimônio Separado, quando esta deverá arcar com os Encargos Moratórios, a Remuneração e a Atualização Monetária descritos acima.

- (xxviii) 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 de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.
- (xxix) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
- (xxx) Classificação de Risco: Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta, para atribuição da classificação de risco (*rating*) aos CRI.
- (xxxi) Classificação ANBIMA: Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX – Classificação de CRI e CRA, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i) Categoria**: corporativo, uma vez que os Imóveis e os Créditos Imobiliários deles decorrentes possuem destinação e natureza comercial, nos termos da alínea “b” do inciso I do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii) Concentração**: concentrado, uma vez que há Devedoras que, individualmente, são responsáveis pelo pagamento de Créditos Imobiliários que representam mais de 20% (vinte por cento) do total, nos termos da alínea “b” do inciso II do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii) Tipo de Segmento**: empreendimentos de infraestrutura, nos termos da alínea “g” do inciso III do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iv) Tipo de Contrato Lastro**: locação, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos Imobiliários, nos termos da alínea “b” do inciso IV do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. ***Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.***

CLÁUSULA QUARTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1 *Depósito para Distribuição e Negociação*: Os CRI serão depositados para **(i)** distribuição no mercado primário, no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos; e **(ii)** negociação no mercado secundário no ambiente de negociação CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia eletrônica e a liquidação financeira realizada na B3.

4.1.1. Não obstante o disposto na Cláusula 4.1 acima, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados após o encerramento da Oferta, entre Investidores Qualificados e Profissionais. Nos termos do item V do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, os CRI somente poderão ser negociados no mercado



secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60 e, em especial, o artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, sendo certo que, na data deste Termo, os CRI não podem ser negociados entre o público geral, pois os referidos requisitos da Resolução CVM 60 não estão sendo integralmente atendidos. Assim, nesta data, a negociação dos CRI é restrita a Investidores Qualificados e Profissionais.

3.1. Forma de Distribuição dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, e, portanto, a Oferta será registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes. O registro da Oferta na CVM observará o rito do registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto no artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada exclusivamente a Investidores Qualificados. Os CRI serão distribuídos sob o regime de colocação de melhores esforços, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60.

4.2 A Oferta será realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual **(i)** é destinada a Investidores Qualificados, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores Qualificados; e **(ii)** será registrada automaticamente perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160.

4.3 *Distribuição Parcial.* Foi admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial dos CRI, desde que fosse respeitado o Montante Mínimo (“Distribuição Parcial”) e os Patamares de Distribuição.

4.3.1 Os CRI poderiam ser distribuídos nos seguintes montantes: (i) R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), equivalente a 50.000 (cinquenta mil) CRI; (ii) R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), equivalente a 60.000 (sessenta mil) CRI; (iii) R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), equivalente a 70.000 (setenta mil) CRI; (iv) R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), equivalente a 80.000 (oitenta mil) CRI; (v) R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), equivalente a 90.000 (noventa mil) CRI; (vi) R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), equivalente a 105.000 (cento e cinco mil) CRI; ou (vii) R\$ 115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais), equivalente a 115.000 (cento e quinze mil) CRI, sendo cada um desses montantes um “Patamar de Distribuição” e, em conjunto, os “Patamares de Distribuição”. Tendo em vista a não ocorrência da Distribuição Parcial dos CRI, o montante efetivamente distribuído correspondeu à totalidade dos CRI objeto da Oferta, qual seja, R\$ 115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais), equivalente a 115.000 (cento e quinze mil) CRI, referente ao Patamar de Distribuição previsto no item (vii) acima.

4.3.2 Para fins de definição do montante efetivamente distribuído no âmbito da Oferta, ao final do Período de Reserva, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais apuraram a demanda pelos CRI, mediante a verificação dos Pedidos de Reserva e Ordens de Investimento recebidos no âmbito da Oferta. Caso o volume total de Ordens de Investimento fosse superior a um determinado Patamar de Distribuição, mas inferior ao Patamar de Distribuição imediatamente

subsequente, seria considerado, para todos os fins, apenas o maior Patamar de Distribuição efetivamente atingido. Nessa hipótese, o montante excedente ao respectivo Patamar de Distribuição deveria ser desconsiderado, cancelado ou não aceito, conforme o caso, de modo que o montante final da Oferta corresponda exatamente ao respectivo Patamar de Distribuição. Para fins da definição dos Investidores cujas Ordens de Investimento seriam, total ou parcialmente, desconsideradas, canceladas ou não aceitas em razão da necessidade de ajuste do montante da Oferta ao Patamar de Distribuição aplicável, a Emissora pôde, observada a regulamentação aplicável e os termos dos documentos da Oferta, considerar de forma discricionária as relações mantidas com seus clientes, investidores e/ou potenciais investidores, bem como outras considerações de natureza comercial ou estratégica para a colocação dos CRI, não tendo sido obrigatória a realização de rateio proporcional entre os Investidores. Para fins exemplificativos, caso o volume total apurado no âmbito da Oferta correspondesse a R\$ 79.000.000,00 (setenta e nove milhões de reais), o montante efetivamente distribuído seria limitado a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), devendo o montante excedente de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) ter sido desconsiderado, cancelado, não aceito ou restituído, conforme aplicável.

- 4.3.3** Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, foi facultado a cada Investidor, no respectivo Pedido de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta a que haja a distribuição: (i) da totalidade dos CRI objeto da Oferta; ou (ii) de determinado Patamar de Distribuição, desde que igual ou superior ao Montante Mínimo e inferior à totalidade dos CRI objeto da Oferta. Caso o Investidor não indicasse expressamente qualquer condição no Pedido de Reserva, presumiu-se que sua adesão à Oferta não estava condicionada à distribuição da totalidade dos CRI ou de Patamar de Distribuição específico.
- 4.3.4** Caso fosse atingido o Montante Mínimo, mas não fosse verificada a condição indicada pelo Investidor nos termos da Cláusula 5.2.8.4 acima, a respectiva adesão à Oferta seria cancelada, e os valores eventualmente integralizados por tal Investidor seriam devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (conforme abaixo definido). Atingido o Montante Mínimo, os CRI que não fossem efetivamente subscritos e integralizados durante o Período de Distribuição, bem como os CRI objeto de adesões canceladas ou desconsideradas em razão da não implementação da condição indicada pelo respectivo Investidor ou da necessidade de ajuste do montante da Oferta ao Patamar de Distribuição aplicável, deveriam ser cancelados pela Emissora.
- 4.3.5** Caso não fosse atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta seria cancelada. Caso já tivesse ocorrido a integralização de CRI e a Oferta fosse cancelada, os valores depositados seriam devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nas Ordens de Investimento, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de



recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos CRI cujos valores tenham sido restituídos.

4.4 *Início da Oferta.* Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição somente terá início após: **(i)** a obtenção do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação; e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos Meios de Divulgação. Nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, o registro de distribuição dos CRI caduca se o Anúncio de Início de distribuição não for divulgado em até 90 (noventa) dias após o deferimento do registro.

4.5 *Encerramento da Oferta.* A Oferta encerrar-se-á após o primeiro dos eventos a seguir: (i) encerramento do Prazo Máximo de Colocação; ou (ii) colocação da totalidade dos CRI; ou (iii) cancelamento do saldo de valores mobiliários não colocado, no caso de Distribuição Parcial, e a publicação do Anúncio de Encerramento.

4.5.1 Uma vez encerrada a Oferta, a Cessionária e a Emissora divulgarão, observado o disposto no art. 13 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

4.6 *Declaração.* Para fins de atender o que prevê o inciso VIII do artigo 2º, do Suplemento A à Resolução CVM 60, segue como anexo ao presente Termo de Securitização a declaração emitida pela Emissora.

4.7 *Forma e Titularidade.* Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.8 *Preço de Integralização.* A integralização dos CRI será realizada pelos Investidores Qualificados em moeda corrente nacional, conforme previsto neste Termo de Securitização. Na primeira Data de Integralização, o preço de integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário, e após a primeira integralização dos CRI, as demais integralizações corresponderão ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada de forma *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso.

4.9 *Ágio ou Deságio.* A exclusivo critério do Coordenador Líder, os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, visando aumentar a atratividade da Oferta frente aos investidores, sendo certo que o ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI subscritos e integralizados em uma mesma Data de Integralização. A aplicação de deságio poderá afetar o Comissionamento, sendo certo que não haverá alteração dos custos totais (custo all-in) do Contratante. O ágio ou deságio, conforme o caso, será aplicado na ocorrência de uma ou mais condições objetivas de mercado, a exclusivo critério do Coordenador Líder, tais como: **(i)** alteração da taxa SELIC; **(ii)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou **(iii)** alteração no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA),



calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e/ou na Taxa DI; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

4.10 Prazo Máximo de Colocação. O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação.

4.11 Integralização. Os CRI serão integralizados em cada data de integralização, em moeda corrente nacional, no ato de cada subscrição, pelo Preço de Integralização, observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste Termo de Securitização.

4.12 Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para a aquisição dos Créditos Imobiliários, por meio do pagamento do Valor da Cessão.

4.13 Formador de Mercado. Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, a Cessionária recomendou formalmente à Emissora e à Cedente a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Apesar da recomendação da Cessionária, a Emissora e a Cedente não contrataram o formador de mercado para atuar no âmbito da Oferta. Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para os CRI; ou (iii) firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta.

CLÁUSULA QUINTA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO DOS CRI E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1 Atualização Monetária dos CRI. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente anualmente pela variação acumulada do IPCA, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data de seu efetivo pagamento (“Atualização Monetária”), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso (“Valor Nominal Atualizado”), calculado de forma *pro rata temporis*, com base em 360 (trezentos e sessenta) dias corridos ao ano, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado expresso em reais, atualizado pela Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, após amortização, se houver, e atualização monetária a cada período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

k = número de ordem NI_k , variando de 1 até n;

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

NI_k = Valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês anterior ao mês da Data de Aniversário em questão.;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA/IBGE no mesmo mês do ano imediatamente anterior ao mês “k”;

DCP = Número de dias corridos existente entre (a) a primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário (inclusive), o que ocorrer por último, e (b) a data de cálculo (exclusive), sendo “DCP” um número inteiro.

DCT = Número de dias corridos entre a última Data de Aniversário (inclusive) e a Data de Aniversário subsequente (exclusive). Exclusivamente, para a primeira Data de Aniversário dos CRI, no dia 26 de agosto de 2027, será considerado “DCT” = 365 dias.

Sendo que:

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

a aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor sem necessidade de ajuste a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;

para fins de cálculo, considera-se como Data de Aniversário todo o dia 26 de agosto, sendo a primeira Data de Aniversário o dia 26 de agosto de 2027 (“Data de Aniversário”);



os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

a atualização monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Cedente e a Securitizadora, ou entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado; e

o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

5.1.1 Se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação do IPCA, será aplicado, em sua substituição, o último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo da Atualização Monetária dos CRI, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável. Caso o IPCA deixe de ser divulgado por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua divulgação ("Período de Ausência do IPCA"), ou caso o IPCA seja extinto ou haja impossibilidade de aplicação do IPCA aos CRI, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do término do Período de Ausência do IPCA ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI (na forma e prazos estipulados neste Termo de Securitização) a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI dos CRI, em comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro da atualização monetária dos CRI a ser aplicado, que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária dos CRI ("Taxa Substitutiva do IPCA"). Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de atualização monetária para os CRI.

5.1.2 Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista na Cláusula 5.1.2 acima, referida assembleia não será realizada, e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI.

5.1.3 Caso, na Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista na Cláusula 5.1.2 acima, não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA entre a Emissora e os Titulares dos CRI representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, ou caso não haja quórum para instalação e/ou deliberação em segunda convocação, a Emissora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade dos CRI, nos termos da Cláusula 5.1 do presente Termo.



5.1.4 Os CRI resgatados antecipadamente nos termos da Cláusula 5.1.4 acima serão cancelados pela Emissora. Para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI a serem resgatados, para cada dia do período em que ocorra a ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA, será utilizada o último IPCA divulgado oficialmente.

5.2 *Remuneração dos CRI.* Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI (inclusive) ou última Data de Pagamento dos CRI (inclusive), até a próxima Data de Pagamento dos CRI (exclusive) (“Remuneração”). A Remuneração dos CRI de será paga nas datas previstas na tabela constante do **Anexo II** ao presente Termo de Securitização, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos. A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times [FatorJuros - 1]$$

Sendo que:

J = valor unitário de juros acumulado no período devido ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

$$FatorJuros = \left\{ \left[(taxa + 1)^{\frac{DC}{360}} \right] \right\}$$

Onde:

taxa = 9,50% (nove inteiros e cinco décimos por cento);

DC = Número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização, para o primeiro Período de Capitalização, ou a última Data de Pagamento, conforme **Anexo II** do presente Termo de Securitização, para os demais Períodos de Capitalização, (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “DC” um número inteiro.

Para fins de cálculo, considera-se como Data de Pagamento todos os dias listados na coluna “Datas de Pagamento” constantes da tabela do Anexo II ao presente Termo de Securitização (“Data de Pagamento”);

5.2.1 A Remuneração dos CRI será paga nas datas previstas na tabela constante do **Anexo II** ao presente Termo de Securitização, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.



5.3 Amortização Programada dos CRI. Ressalvados os pagamentos eventualmente efetuados em razão de Recompra Parcial Obrigatória, Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária Obrigatória, o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ("Amortização dos CRI") será realizado nas datas previstas no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

5.4 Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou, ainda, com os procedimentos adotados pelo Escriturador, para os CRI que não estejam custodiados eletronicamente na B3, ou ainda na sede da Emissora, se for o caso.

5.5 Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.5.1 Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra até 2 (dois) Dias Úteis.

5.6 Taxa Substitutiva. Caso não haja divulgação do IPCA em qualquer hipótese, será aplicado o Índice Substituto. Caso inexistir Índice Substituto, será aplicado o IGPM, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

5.6.1 Nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação, suspensão do cálculo ou extinção do IPCA, será convocada pela Securitizadora a Assembleia Especial de Investidores para a definição do novo índice, em comum acordo com o Cedente. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Investidores nos termos desta Cláusula, a Emissora deverá resgatar os CRI, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias: **(i)** da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Investidores; **(ii)** da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; ou **(iii)** em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Investidores, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento ou Incorporação dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, acrescido de quaisquer outras despesas, encargos ou multas devidos nos termos deste Termo de Securitização, sem a incidência de qualquer prêmio.

CLÁUSULA SEXTA – RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

6.1 Resgate Antecipado Obrigatório Total: Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total ("Resgate Antecipado Obrigatório Total"), na hipótese de: **(i)** ocorrência de um dos Eventos de



Recompra Compulsória Automática que afete a totalidade dos Créditos Imobiliários ou caso haja em Assembleia Especial de Titulares dos CRI aprovação para a ocorrência de pagamento antecipado obrigatório dos Créditos Imobiliários nas hipóteses de Eventos de Recompra Não Automática que afete a totalidade dos Créditos Imobiliários, **(ii)** ocorrência de qualquer Evento de Multa Indenizatória que impacte a totalidade dos Créditos Imobiliários; ou **(iii)** a ocorrência da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários pelo Cedente, observado que a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários apenas poderá ocorrer a qualquer tempo, a exclusivo critério do Cedente, nos termos do Contrato de Cessão e das cláusulas abaixo.

6.1.1 A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará o Resgate Antecipado Obrigatório Total, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da **(i)** data em que tiver tomado conhecimento do respectivo evento, **(ii)** data em que ocorrer a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, desde que respeitado o prazo definido na Cláusula 6.1 acima, ou **(iii)** da data em que ocorrer ou em que devesse ter ocorrido a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar sobre um Evento de Recompra Não Automática, observados os termos deste Termo de Securitização.

6.1.2 Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo Resgate Antecipado Obrigatório Total será implementado.

6.1.3 Conforme termos e condições estabelecidos do Contrato de Cessão e na Cláusula 6.3.8 abaixo, será aplicável pagamento de prêmio aos Titulares dos CRI em caso de Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI decorrente de Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários.

6.1.4 Os CRI objeto do Resgate Antecipado Obrigatório Total serão obrigatoriamente cancelados.

6.1.5 A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Obrigatório Total deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.1.6 O Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido pela Emissora, informando a respectiva data do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.

6.2 *Amortização Extraordinária Obrigatória:* Os CRI serão amortizados extraordinariamente de forma parcial ("Amortização Extraordinária Obrigatória"), na hipótese de: **(i)** ocorrência de um dos Eventos de Recompra Automática ou Eventos de Recompra Não Automática que afete parcialmente os Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, pela respectiva proporção dos Créditos Imobiliários em questão e, consequentemente, na parcela do saldo devedor dos CRI em questão; ou **(ii)** ocorrência de qualquer Evento de Multa Indenizatória que impacte parcialmente os Créditos Imobiliários.



6.2.1 A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará a Amortização Extraordinária Obrigatória, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento ou da data em que ocorrer ou em que devesse ter ocorrido a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar sobre um Evento de Recompra Automática ou Evento de Recompra Não Automática.

6.2.2 Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo resgate será implementado.

6.2.3 Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido **(i)** da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; e **(ii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, se houver.

6.2.4 A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória 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 o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso.

6.2.5 A Emissora deverá informar aos Titulares dos respectivos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará a amortização extraordinária obrigatória, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo resgate será implementado.

6.3 Para fins de esclarecimento, seguem abaixo as disposições relativas aos Eventos de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários e Multa Indenizatória:

6.3.1 Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 6.3.2 a 6.3.6 abaixo, a Securitizadora deverá exigir a recompra parcial ou total dos Créditos Imobiliários, exigindo imediatamente o pagamento, pelo Cedente, dos valores devidos nos termos da Cláusula 6.3.5 abaixo (“Recompra Compulsória”).

6.3.2 Eventos de Recompra Automática. Caso ocorra qualquer dos eventos relacionados abaixo (“Evento de Recompra Automática”), e desde que acarrete no descumprimento do Índice Financeiro (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 6.3.7 abaixo, o Cedente deverá, de forma irrevogável e irretratável, recomprar total ou parcialmente os Créditos Imobiliários:

- (i) liquidação, dissolução ou extinção do Cedente e/ou das Devedoras ou qualquer



procedimento análogo que venha a ser criado por lei;

(ii) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pelas Devedoras e/ou pela Gestora, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo Juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;

(iii) caso sejam realizadas quaisquer alterações nos Documentos da Operação que venham a reduzir o valor dos Créditos Imobiliários ou a alterar seu fluxo de pagamentos, sem a prévia anuência da Securitizadora, conforme orientada pelos titulares de CRI;

(iv) cessão, alienação, transferência, venda, permuta e/ou constituição de qualquer ônus, assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima (“Ônus”), em qualquer dos casos desta alínea, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sobre as Garantias Reais prestadas pelo Cedente, exceto (a) caso o Ônus que não tenha sido criado por vontade do Cedente seja cancelado ou suspenso no prazo legal ou até 60 (sessenta) dias contados da constituição do Ônus ou 20 (vinte) Dias Úteis contados da tomada de conhecimento pelo Cedente acerca da constituição do Ônus, dos dois o menor; e/ou (b) a Cedente realize um Reforço de Garantia (conforme definido abaixo) nos termos estabelecidos na Cláusula 5.3 abaixo;

(v) o descumprimento pelo Cedente de qualquer obrigação pecuniária prevista no Contrato de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada em até 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo descumprimento, observado que, caso os demais Documentos da Operação prevejam prazo diverso para saneamento do respectivo descumprimento, prevalecerá o maior prazo;

(vi) decretação de vencimento antecipado, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou o seu equivalente em outra moeda, de dívidas de qualquer natureza, seja no mercado local ou internacional, que o Cedente tenha com qualquer terceiro;

(vii) questionamento judicial pelo Cedente, quanto à validade, eficácia, exigibilidade e/ou exequibilidade de quaisquer Documentos da Operação; e

(viii) ocorrência de eventos que causem a invalidade, a nulidade, a inexecutabilidade ou a ineficácia (a) do registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Direitos Reais de Superfície e dos Contratos de Alienação Fiduciária de Direitos Reais de Superfície Sob Condição Suspensiva, e (b) no todo, do Contrato de Cessão, da presente Cessão de Créditos, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação.

6.3.3 Eventos de Recompra Não Automática. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo relacionados (“Evento de Recompra Não Automática” e em conjunto com os Eventos de Recompra Automática, “Eventos de Recompra Compulsória”), e desde que acarrete no descumprimento do Índice Financeiro (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 6.3.7 abaixo, pode acarretar a Recompra Compulsória não automática dos Créditos Imobiliários, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.3.4 abaixo:

- (i) criação de Ônus, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sobre os Créditos Imobiliários ou sobre os Imóveis, exceto caso o Ônus (a) que não tenha sido criado por vontade do Cedente e/ou das Devedoras seja cancelado ou suspenso no prazo legal, ou no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da constituição do Ônus, ou no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados da data em que o Cedente tomar conhecimento de sua constituição, prevalecendo, dentre tais prazos, o que for menor; (b) não afete o direito real de superfície constituídos sobre os Imóveis; e/ou (c) a Cedente realize um Reforço de Garantia;
- (ii) violação pela Gestora, pela Administradora e/ou pelas Devedoras de qualquer das Leis Anticorrupção;
- (iii) o descumprimento pelas Devedoras de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Contratos Imobiliários, não sanada em até 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo descumprimento ou no prazo previsto no respectivo Contrato Imobiliário, dos dois o maior;
- (iv) o descumprimento pelo Cedente de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação, desde que não seja sanado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar do referido descumprimento ou no prazo previsto nos respectivos Documentos da Operação, dos dois o maior;
- (v) o descumprimento pelas Devedoras de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Contratos Imobiliários, desde que não seja sanado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar do referido descumprimento ou no prazo previsto nos respectivos Contratos Imobiliários, dos dois o maior e/ou cujo descumprimento possa causar um efeito adverso na capacidade do Cedente de cumprir com as obrigações previstas no Contrato de Cessão;
- (vi) caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelo Cedente e/ou pelas Devedoras no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que sejam parte sejam comprovadamente (a) falsas ou enganosas; ou, (b) inconsistentes, imprecisas, incompletas, insuficientes ou incorretas, em qualquer aspecto relevante;
- (vii) caso Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral ainda que em caráter liminar, que não seja recorrida pelo Cedente no prazo legal e que não seja suspensa ou revertida no prazo de 30 (trinta) dias da data

da decisão;

(viii) caso haja (a) ajuizamento de ação judicial com sentença condenatória de primeiro grau proferida, que tenha por objeto quaisquer dos Contratos Imobiliários; ou (b) decisão de segundo grau que vise anular, questionar, restringir, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários e que não tenha sido recorrida pelo Cedente no prazo legal e/ou não seja suspensa ou revertida no prazo de 30 (trinta) dias da data da decisão, independentemente de ter ou não ocorrido o trânsito em julgado;

(ix) não pagamento, na data de vencimento original, que não seja sanado dentro de eventual prazo de cura estipulado no referido contrato, de quaisquer endividamentos contratados (a) pelo Cedente, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais); ou (b) pelas Devedoras, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado igual ou superior a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido de cada uma das Devedoras, apurado com base nas demonstrações financeiras auditadas mais recentes disponíveis na respectiva data de cálculo;

(x) não observância, após o início do pagamento dos Créditos Imobiliários, do Índice de Cobertura do Serviço da Dívida (ICSD) em patamar igual ou superior a 1,20x (um inteiro e vinte centésimo vezes) (“Índice Financeiro”), calculado conforme fórmula abaixo:

[Recebimento dos Créditos Imobiliários do Período/Valor de Remuneração e Amortização dos CRI devidos no Período] => 1,20x.

Para os fins do cálculo do ICSD, (a) “Recebimento dos Créditos Imobiliários” significa: os valores brutos pagos pelas Devedoras no âmbito dos Contratos Imobiliários, somados aos valores brutos recebidos pelo Patrimônio Separado advindos do fluxo dos CRI em Garantia; e (b) “Período”: a apuração trimestral do ICSD, a partir do mês de pagamento do Preço de Cessão, calculado no último dia útil do mês seguinte ao fechamento de cada trimestre;

(xi) não cumprimento de qualquer decisão judicial, administrativa ou arbitral contra o Cedente em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo de pagamento estipulado na respectiva decisão;

(xii) invalidade, nulidade, inexigibilidade, inexecutabilidade ou ineficácia, em parte, do Contrato de Cessão, dos Contratos de Garantia, da presente Cessão de Créditos, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação;

(xiii) caso qualquer usina desenvolvida nos Imóveis deixar de se enquadrar nas condições de compensação integral da tarifa aplicáveis à GD 0 ou GD I, nos termos da Resolução Normativa



ANEEL nº 1.059, de 7 de fevereiro de 2023, e desde que não haja, como remediação, a Recompra Parcial Obrigatória dos Créditos Imobiliários, ou o depósito de recursos equivalentes na Conta do Patrimônio Separado, conforme estabelecido no Termo de Securitização;

(xiv) rescisão, por qualquer razão, dos Contratos Imobiliários e não cumprimento da obrigação de a Recompra Parcial Obrigatória dos Créditos Imobiliários, ou o depósito de recursos equivalentes na Conta do Patrimônio Separado, conforme estabelecido no Termo de Securitização;

(xv) realização de novos investimentos nos Imóveis, exceto por aqueles previstos no fluxo ordinário dos negócios do Cedente ou se previamente autorizado pela Securitizadora, conforme orientada pelos titulares de CRI;

(xvi) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pelas Devedoras, de Contratos Imobiliários cujos Créditos Imobiliários representem valor igual ou inferior a 4% (quatro por cento) da totalidade dos Contratos Imobiliários, dos direitos e obrigações assumidos, nos termos dos Contratos Imobiliários, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora, conforme orientada pelos titulares de CRI;

(xvii) se as Garantias, nos termos do Contrato de Cessão e dos respectivos Contratos de Garantia, se tornarem total ou parcialmente ineficazes, inexecutáveis, inválidas, nulas ou insuficientes, ou forem canceladas e/ou rescindidas, exceto se forem substituídas ou complementadas nos termos do Contrato de Cessão e/ou dos contratos que constituíram as Garantias; e

(xviii) a sociedade contratada pelo Cedente e/ou pelas Devedoras para os serviços de operação e manutenção das Centrais (“O&M”) tiver contra si pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, homologação de plano de recuperação extrajudicial, pedido ou decretação de falência, ou qualquer medida judicial cautelar ou protetiva equivalente, desde que o Cedente não comprove, em até 6 (seis) meses contados da ciência de referido evento: (a) a rescisão do respectivo contrato de O&M; e (b) a contratação de nova prestadora dos serviços de O&M que não se encontre em nenhuma das situações acima descritas.

6.3.4 A Recompra Compulsória será realizada de forma automática caso seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Recompra Automática. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Recompra Não Automática, a Cessionária deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência assembleia especial de titulares de CRI, a se realizar no prazo previsto neste Termo de Securitização.

6.3.4.1 A referida assembleia especial de titulares de CRI deverá deliberar (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) pela realização da Recompra Compulsória, e consequentemente, pelo resgate antecipado dos CRI. Em qualquer caso, a Cessionária deverá



manifestar-se de acordo com a orientação deliberada na assembleia especial de titulares de CRI, sobre a eventual Recompra Compulsória.

6.3.4.2 Caso a assembleia especial de titulares de CRI mencionada na Cláusula 6.3.4 acima não seja instalada em primeira ou segunda convocação, ou seja, instalada, mas não haja deliberação dos titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização), **não** será consumada a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários pelo Cedente.

6.3.5 Caso seja consumada a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, nos termos desta Cláusula 6, o Cedente obriga-se a pagar o valor equivalente ao saldo dos Créditos Imobiliários, sem prejuízo do pagamento de eventuais encargos moratórios ou Juros Remuneratórios (conforme definido no Termo de Securitização) entre a data do Evento de Recompra Compulsória e o efetivo pagamento, se for o caso, nos termos do Contrato de Cessão, observado o disposto na Cláusula 6.3.5.1 abaixo (“Valor de Recompra Compulsória”), à vista, em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica de recursos em fundos imediatamente disponíveis, para crédito na Conta do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação recebida da Cessionária neste sentido. Para fins de esclarecimento, eventual saldo positivo de pagamento em relação ao Valor de Recompra Compulsória em relação ao valor de quitação integral das Obrigações Garantidas será restituído ao Cedente em até 5 (cinco) dias corridos contados da quitação integral das Obrigações Garantidas.

6.3.5.1 Recompra Parcial Obrigatória dos Créditos Imobiliários. Caso qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória em questão impactem apenas parte dos Imóveis e/ou respectivos Contratos Imobiliários, o Valor de Recompra Compulsória deverá ser calculado de maneira proporcional ao(s) Imóvel(is) e/ou Contrato(s) Imobiliário(s) impactados (“Recompra Parcial Obrigatória” e “Evento de Recompra Parcial Obrigatória”, respectivamente).

6.3.5.2 Na hipótese de Recompra Parcial Obrigatória, o Cedente deverá, de forma irrevogável e irretratável, recomprar parte dos Créditos Imobiliários, mediante o pagamento do percentual do respectivo Imóvel, multiplicado pelo Valor de Recompra Compulsória, conforme previsto no Contrato de Cessão, para obtenção do valor proporcional relacionado ao Imóvel que se enquadre em um Evento de Recompra Parcial Obrigatória, caso o evento tenha ocorrido por ato ou fato imputável exclusivamente ao Cedente e/ou às Devedoras (“Valor de Recompra Parcial Obrigatória”).

6.3.6 A ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória deverá ser comunicada pelo Cedente à Cessionária, conforme o caso, em até 2 (dois) dias corridos contados da sua ciência.

6.3.7 Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, a Securitizadora deverá realizar apuração extraordinária do Índice Financeiro no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data da sua ciência sobre sua ocorrência, de forma a verificar que, em decorrência da ocorrência de referido(s) evento(s), a exclusão do(s) respectivo(s) Contrato(s) Imobiliário(s) a ser recomprado e, consequentemente, do(s) respectivo(s) recebimento(s) do(s) Crédito(s) Imobiliário(s), do cálculo do Índice Financeiro acarreta em redução do ICSD a patamar inferior a 1,20x (um inteiro e vinte centésimo

vezes) (“Apuração Extraordinária ICSD”). Caso, após a Apuração Extraordinária ICSD, seja constatado que o ICSD ficou em patamar inferior a 1,20x (um inteiro e vinte centésimo vezes) o respectivo Evento de Recompra Compulsória restará configurado, observados os prazos de cura e exceções cabíveis, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.3.4 acima, conforme aplicável. Fica, desde já, certo e ajustado que (i) caso, após a Apuração Extraordinária ICSD, seja constatado que o ICSD ficou em patamar igual ou superior a 1,20x (um inteiro e vinte centésimo vezes) ou (ii) não ocorra a realização da Apuração Extraordinária ICSD; não estará configurado um Evento de Recompra Compulsória nos termos desta Cláusula 6.

6.3.8 Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários. O Cedente poderá realizar o pagamento antecipado facultativo da totalidade dos Créditos Imobiliários (“Recompra Facultativa”) a seu exclusivo critério a qualquer tempo. O valor devido pelo Cedente por ocasião da Recompra Facultativa será equivalente ao maior valor entre (i) e (ii) indicados abaixo, conforme previsto neste Termo de Securitização:

- (i) O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido (a) da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do pagamento do resgate antecipado dos CRI; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI; ou
- (ii) O valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido (a) da Remuneração, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno da NTN-B, com juros semestrais, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, com vencimento mais próximo à *duration* remanescente dos CRI, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento do resgate antecipado dos CRI, calculado conforme fórmula abaixo; (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^n \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right) \right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI;

VNE_k = parcela de amortização do valor nominal unitário atualizado de cada uma das “k” parcelas vincendas dos CRI, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI, conforme o caso, sendo “n” um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = [(1+TESOUROIPCA)^{(nk/252)}]$$

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com duration mais próxima a duration remanescente dos CRI na data do efetivo resgate;

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração dos CRI, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left(\frac{VNEk}{FVPk} \right)}{VP} \times \frac{1}{252}$$

- (a) Para realizar a Recompra Facultativa, o Cedente deverá notificar, por escrito, a Cessionária, nesse sentido com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência.
- (b) Uma vez realizada uma Recompra Facultativa pelo Cedente, a Cessionária deverá dar plena quitação em relação ao montante de Créditos Imobiliários antecipado, bem como entregar ao Cedente o respectivo termo de liberação das respectivas Garantias em 3 (três) Dias Úteis do pagamento.

6.3.9 Multa Indenizatória. Uma vez concluída a Cessão de Créditos e o correspondente pagamento do Preço de Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória (conforme abaixo definido), o Cedente estará obrigado a pagar a Multa Indenizatória (conforme abaixo definida) à Cessionária, e a Securitizadora, consequentemente, estará obrigada a resgatar os CRI impactados pelo Evento de Multa Indenizatória, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados. Para fins de esclarecimento, a indenização de que trata este inciso será devida à Securitizadora independentemente de culpa ou dolo do Cedente na ocorrência do Evento de Multa Indenizatória.

6.3.10 São Eventos de Multa Indenizatória que acarretam a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória ("Eventos de Multa Indenizatória"):

- (i) caso seja reconhecida e/ou declarada a ilegitimidade, inexistência, inexigibilidade, invalidade, no todo ou em parte, dos Créditos Imobiliários por decisão judicial, arbitral ou administrativa cujos efeitos não tenham sido revertidos ou suspensos no prazo de até 30 (trinta) dias contados da prolação de referida decisão, observado o disposto na



Cláusula 6.3.11 abaixo e desde que o Cedente continue realizando o pagamento tempestivo de suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão enquanto os efeitos de referida decisão judicial, arbitral ou administrativa não sejam revertidos e suspensos no prazo deste item; e

- (ii) extinção ou resolução dos Contratos Imobiliários após o pagamento do Preço de Cessão e antes do pagamento total dos Créditos Imobiliários pelo Cedente.

6.3.11 Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, o Cedente pagará à Cessionária, multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil ("Multa Indenizatória"), cujo valor será equivalente: (i) ao Valor de Recompra Compulsória, caso o Evento de Multa Indenizatória impacte a totalidade dos Imóveis e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários; ou (ii) ao Valor de Recompra Compulsória calculado de maneira proporcional ao Imóvel impactado, caso o Evento de Multa Indenizatória impacte parcialmente os Imóveis e, consequentemente, os Créditos Imobiliários, deduzidos os montantes recebidos pela Cessionária em virtude das multas estipuladas nos Contratos Imobiliários, caso a Cessionária já as tenha recebido.

6.3.12 A Multa Indenizatória será paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis **(i)** a contar do recebimento, pelo Cedente, de notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária; ou **(ii)** caso o Cedente informe à Securitizadora da ocorrência de um Evento de Multa Indenizatória, com aviso de recebimento, noticiando e comprovando de forma inequívoca a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória. Em caso de descumprimento deste prazo, o Cedente ficará obrigado, ainda, ao pagamento de encargos moratórios na seguinte forma: **(i)** multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; **(ii)** juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados em base diária desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; e **(iii)** correção monetária segundo IPCA/IBGE, calculada em base diária desde o vencimento até a data do efetivo pagamento.

6.3.13 O pagamento da Recompra Compulsória exclui o pagamento da Multa Indenizatória e vice-versa.

6.3.14 A disponibilização de recursos na Conta do Patrimônio Separado para pagamento da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória deverá ocorrer no Dia Útil imediatamente anterior à efetiva data de pagamento, sob pena de multa a ser aplicada conforme critérios definidos pelo Escriturador/Banco Liquidante.

Ajuste no Fluxo de Amortização dos CRI em caso de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários

6.3.15 Na hipótese de Recompra Parcial Obrigatória de qualquer Crédito Imobiliário pelo Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, a Securitizadora deverá recalcular o fluxo de Amortização dos CRI previsto no Anexo II, de forma a refletir a composição da carteira remanescente após a exclusão do(s) Crédito(s) Imobiliário(s) objeto da(s) recompra(s) ("Créditos Imobiliários Remanescentes"), considerando, para tanto, a taxa de amortização individualizada ("TAI") constante do Anexo X.



6.3.16 As parcelas do novo fluxo de Amortização dos CRI corresponderão à média ponderada das TAIs Individualizadas dos Créditos Imobiliários Remanescentes, sendo a ponderação determinada pela representatividade do saldo devedor de cada Crédito Imobiliário Remanescente sobre o saldo devedor total dos CRI na data da Recompra Parcial Obrigatória ("Data de Recompra"), conforme a fórmula a seguir:

$$\text{TAI Recalculada} = \Sigma (\text{TI} \times \text{SDI})$$

onde, para cada Crédito Imobiliário Remanescente:

TI = TAI Individualizada do respectivo Crédito Imobiliário, para cada mês, conforme constante do Anexo X; e

SDI = Representatividade percentual do saldo devedor individualizado do respectivo Crédito Imobiliário sobre o saldo devedor total dos CRI, calculada conforme a seguinte fórmula:

$$\text{SDI} = (\text{VSDI} - \text{VA}) / (\text{SVSDI} - \text{SVA})$$

onde:

VSDI = valor inicial do saldo devedor do Crédito Imobiliário individualizado;

VA = somatório dos valores amortizados do respectivo Crédito Imobiliário desde a Data de Emissão até a Data de Recompra;

SVSDI = somatório dos valores iniciais dos saldos devedores dos Créditos Imobiliários Remanescentes; e

SVA = somatório dos valores amortizados de todos os Créditos Imobiliários Remanescentes desde a Data de Emissão até a Data de Recompra.

Para fins do cálculo previsto nesta cláusula, o(s) Crédito(s) Imobiliário(s) objeto da Recompra Parcial não integrarão o numerador nem o denominador das fórmulas acima, sendo considerados integralmente excluídos da carteira a partir da Data de Recompra.

6.3.17 O novo fluxo de Amortização dos CRI produzirá efeitos a partir da Data de Recompra e substituirá integralmente o fluxo anteriormente vigente para todos os fins previstos neste Termo de Securitização, devendo a Securitizadora formalizar a atualização do Anexo II no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da Data de Recompra.

6.3.18 O valor de Recompra Parcial Obrigatória do Crédito Imobiliário objeto da recompra corresponderá ao seu saldo devedor individualizado inicial, conforme descrito no Anexo X, deduzido dos valores amortizados no referido Crédito Imobiliário, calculados com base na TAI aplicável a este, conforme constante do Anexo X, desde a Data de Emissão até a Data de Recompra, acrescido de Atualização Monetária.

CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

7.1 *Declarações da Securitizadora.* A Securitizadora neste ato declara que:

- (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)** todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;
- (c)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização 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;
- (e)** (i) possui registro atualizado junto à CVM, (ii) não apresenta pendências junto a esta instituição, bem como (ii) até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores;
- (f)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários e das CCI que os representa;
- (g)** não é de seu conhecimento a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar este Termo de Securitização;
- (h)** não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra o Cedente ou a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (i)** desconhece a existência de (i) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (ii) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;
- (j)** não foi citada, notificada ou oficiada a respeito de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (k)** a celebração, os termos e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão (i) não infringem o estatuto social da Securitizadora; (ii) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (iii) não resultarão em (x) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (y) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (iv) não resultarão na criação de qualquer ônus; (v) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Securitizadora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (vi) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Securitizadora e/ou qualquer de seus ativos;

(l) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam igualmente relevantes para a execução de suas atividades, e está adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente

(m) 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;

(n) possui válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades exceto por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação;

(o) cumpre, e faz com que suas controladoras, controladas e coligadas, bem como seus respectivos administradores e empregados agindo em seu nome, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que (i) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as Leis Anticorrupção; (ii) envia melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Securitizadora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos das Leis Anticorrupção; (iii) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (iv) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Securitizadora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (v) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário que poderá tomar todas as providências que o Agente Fiduciário entender necessárias; (vi) realizará eventuais pagamentos devidos aos Titulares dos CRI na forma prevista neste Termo de Securitização; e (vii) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção;

(p) não existem, nesta data, contra a Securitizadora, violação ou condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;

(q) não praticou ou pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;

- (r) está em cumprimento com as leis e regulamentos ambientais a ela aplicáveis;
- (s) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Securitizadora aos seus auditores independentes;
- (t) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco solicitou autofalência ou está em processo de reestruturação ou recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (u) 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;
- (v) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
- (w) verificou a existência e a validade as Garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição, formalização e manutenção;
- (x) assegurará a constituição de Regime Fiduciário sobre os créditos que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- (y) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;
- (z) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este possa verificar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (aa) adota procedimentos internos para assegurar que os direitos incidentes sobre do lastro representado pelas CCI, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros;
- (bb) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (cc) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- (dd) os Créditos Imobiliários e, por conseguinte, as CCI não serão em qualquer hipótese objeto de negociação ou transferência.

7.1.1 A Securitizadora se obriga a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do Sistema Fundos.Net.

7.1.2 A Securitizadora se obriga a enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, as informações periódicas na forma do art. 47 da Resolução CVM 60.

7.1.3 A Securitizadora se obriga desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 15 (quinze) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mencionado relatório. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter,



inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrantes de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) não possuir ciência sobre a ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1 *Garantias.* Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI.

8.2 Não obstante, foi avençado no Contrato de Cessão que, com a finalidade de garantir o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, relativas aos CRI, serão constituídas **(i)** a Alienação Fiduciária dos Direitos Reais de Superfície; **(ii)** as Alienações Fiduciárias dos Direitos Reais de Superfície sob Condição Suspensiva; **(iii)** a Alienação Fiduciária de Equipamentos; **(iv)** a Alienação Fiduciária de Quotas; **(v)** a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de CRI; **(vi)** a Cessão Fiduciária de Recebíveis; **(vii)** o Fundo de Reserva; e **(viii)** o Fundo de Despesas.

8.3 *Alienação Fiduciária de Direitos Reais de Superfície:* O fiel, correto, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas será garantido por alienações fiduciárias da totalidade dos direitos reais de superfície dos Imóveis, nos termos dos contratos listados na tabela I do Anexo III do Contrato de Cessão.

8.4 *Alienação Fiduciária de Direitos Reais de Superfície Sob Condição Suspensiva:* O fiel, correto, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas será garantido por alienações fiduciárias da totalidade dos direitos reais de superfície sob condição suspensiva, nos termos dos contratos listados na tabela II do Anexo III do Contrato de Cessão.

8.5 *Alienação Fiduciária de Equipamentos:* O fiel, correto, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas será garantido pela Alienação Fiduciária de Equipamentos, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos, a ser aditado para inclusão de novos equipamentos por meio de seu 1º (primeiro) aditamento, o qual será celebrado posteriormente à data de primeira data de integralização dos CRI nos termos e prazo previstos no Contrato de Cessão.

8.6 *Alienação Fiduciária de Quotas:* O fiel, correto, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas será garantido pela Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a ser celebrado posteriormente à data de primeira data de integralização dos CRI nos termos e prazo previstos no Contrato de Cessão.

8.7 *Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de CRI:* O fiel, correto, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas será garantido pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de CRI, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de CRI.

8.8 *Cessão Fiduciária de Recebíveis:* O fiel, correto, integral e pontual cumprimento das Obrigações



Garantidas será garantido pela Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva, a ser celebrado posteriormente à data de primeira data de integralização dos CRI nos termos e prazo previstos no Contrato de Cessão.

8.9 *Fundo de Reservas:* Em garantia das Obrigações Garantidas, será constituído e mantido um fundo de reserva (“Fundo de Reserva”), mediante a retenção, na Conta do Patrimônio Separado, do montante inicial equivalente às 6 (seis) próximas parcelas de PMT (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”), sendo certo que os recursos do Fundo de Reserva poderão ser utilizados sempre que necessário, sem necessidade de aprovação prévia pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

8.9.1 A formação do Valor Mínimo do Fundo de Reserva será realizada mediante a retenção de recursos decorrentes da integralização dos CRI.

8.9.2 Caso os valores disponíveis na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI em qualquer data de pagamento das obrigações pecuniárias estabelecidas no Termo de Securitização, os recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado referentes ao Fundo de Reserva poderão ser utilizados para pagamento da respectiva parcela de remuneração e/ou amortização dos CRI, sem necessidade de aprovação prévia pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

8.9.3 Mensalmente, após o pagamento das obrigações financeiras devidas no mês de referência, caso o valor apurado no Fundo de Reserva exceda o Montante Inicial do Fundo de Reserva, o valor excedente deverá ser transferido para a Conta de Livre Movimentação do Cedente.

8.9.4 Os recursos do Fundo de Reserva estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, nos Investimentos Permitidos, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão, livres de impostos, automaticamente o Fundo de Reserva, e deverão ser transferidos mensalmente para a Conta de Livre Movimentação do Cedente, exceto caso o saldo do Fundo de Reserva seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

8.10 *Fundo de Despesas:* A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado um fundo de despesas (“Fundo de Despesas”), o qual será composto mediante retenção do montante de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) da integralização dos CRI (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), sendo certo que tais valores permanecerão retidos na Conta do Patrimônio Separado até a liquidação integral das Obrigações Garantidas e poderão ser utilizadas pela Emissora, a qualquer momento, para pagamento dos custos e despesas recorrentes da Operação de Securitização, conforme listadas no Anexo VIII deste Termo de Securitização.



8.10.1 A todo e qualquer momento, o valor do Fundo de Despesas não poderá ser inferior a R\$ 60.000,00 (sessenta mil de reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”). Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante comprovação por meio de notificação da Securitizadora ao Cedente neste sentido, o Cedente deverá recompor o Fundo de Despesas, até que seja observado o montante do Valor Inicial do Fundo de Despesas: (i) prioritariamente com recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, observada a ordem de prioridade de pagamentos previstas no Termo de Securitização; e (ii) caso a retenção acima prevista não seja suficiente para a recomposição do Valor Inicial do Fundo de Despesas, no mês subsequente em que tenha sido verificado o desenquadramento, a recomposição deverá ser feita pelo Cedente com recursos próprios, a serem transferidos para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da notificação da Cessionária nesse sentido.

8.10.2 Os valores correspondentes ao Fundo de Despesas serão mantidos em depósito na Conta do Patrimônio Separado, podendo ser aplicados nos Investimentos Permitidos. Os rendimentos decorrentes de tais aplicações deverão ser transferidos mensalmente para a Conta de Livre Movimentação do Cedente, exceto caso o saldo do Fundo de Despesas seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

8.11 *Reforço de Garantia.* Nas hipóteses de (i) ato de qualquer autoridade governamental que afete o direito real de superfície dos Imóveis para o uso a que se destinam, independente do pagamento da indenização pelo respectivo poder expropriante; ou (ii) constituição de Ônus sobre as Superfícies, o Cedente deverá (a) apresentar nova garantia à Cessionária no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da situação para aprovação da Cessionária; e (b) tomar qualquer providência de acordo com a lei aplicável para o aperfeiçoamento da nova garantia, incluindo, sem limitar, as averbações, registros e notificações, conforme aplicável, nos termos descritos no Contrato de Cessão (“Reforço de Garantia”), sob pena de caracterização de um evento de recompra antecipada.

8.11.1 Para fins de clareza, caso o Ônus sobre as Superfícies seja realizado voluntariamente pelo Cedente, a apresentação da nova garantia à Cessionária e eventual aprovação deverão ser realizadas previamente à constituição do referido Ônus.

8.12 *Multiplicidade de Garantias.* O Cedente e a Securitizadora afirmaram e confirmaram, nos termos do Contrato de Cessão, o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias e das demais garantias que vierem a sucedê-las e/ou complementá-las, conforme o caso, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, mas desde que devidamente configurado o inadimplemento por parte do Cedente, respeitados os períodos de cura estabelecidos no Contrato de Cessão, executar todas ou cada uma das Garantias, para os fins de liquidar as obrigações devidas, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos nos Documentos da Operação, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

8.13 *Liberação das Garantias Reais Vinculadas a Créditos Imobiliários Excluídos em Razão da Distribuição Parcial.* Observado que não ocorreu a Distribuição Parcial, não há exclusão de Créditos



Imobiliários da Emissão e, conseqüentemente, as Garantias Reais a eles vinculadas continuam integrando o lastro dos CRI.

8.14 *Liberação das Garantias Reais Vinculadas à Créditos Imobiliários Resolvidos.* O Cedente poderá solicitar e a Securitizadora deverá liberar, sem necessidade de deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a liberação das Garantias Reais vinculadas aos Direitos Creditórios que sejam integralmente quitados pelo Devedoras. Assim que a Securitizadora for formalmente comunicada por meio de correio eletrônico, a Securitizadora terá que, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos contado do recebimento da comunicação formal, realizar a verificação do pagamento integral do Crédito Imobiliário correspondente. Realizada tal verificação, o Cedente providenciará a liberação da respectiva Garantia Real após a assinatura do termo de liberação pela Securitizadora.

CLÁUSULA NONA – AUTORIZAÇÃO PARA A REALIZAÇÃO DA OPERAÇÃO

9.1 A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o que autoriza o artigo 20, parágrafo terceiro, do Estatuto Social da Emissora.

CLÁUSULA DEZ – ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

10.1 *Ordem de Prioridade de Pagamentos.* Os recursos recebidos mensalmente pela Securitizadora em decorrência dos Créditos Imobiliários, de liquidação antecipada, bem como de excussão das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o pagamento do item anterior:

- (a) Pagamento dos custos de manutenção do Patrimônio Separado constituído pela Securitizadora para a operação, incluindo a retenção das despesas devidas no mês imediatamente subsequente, se necessário;
- (b) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
- (c) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;
- (d) Pagamento da Remuneração dos CRI;
- (e) Pagamento da Amortização dos CRI; e
- (f) Transferência dos Recursos Excedentes à Conta de Livre Movimentação do Cedente, observado os termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de CRI e no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

CLÁUSULA ONZE – REGIME FIDUCIÁRIO E PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1 *Regime Fiduciário.* Nos termos dos artigos 25, 26 e seguintes da Lei nº 14.430, a Emissora instituirá o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e sobre as Garantias a eles vinculadas, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado.

11.1.1 O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados junto à Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60. Bem como serão



registrados na B3, pela Securitizadora, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430, sendo o Regime Fiduciário instituído, conforme declaração prestada pela Emissora neste Termo.

11.1.2 Os Créditos Imobiliários e todos os seus acessórios e as CCI que os representam, inclusive suas garantias, sob Regime Fiduciário, vinculados ao presente Termo de Securitização, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora até que se complete a amortização final dos CRI.

11.1.3 Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários, as CCI e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

11.1.4 A Securitizadora administrará o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamentos das parcelas de amortização do principal, juros remuneratórios e demais encargos acessórios.

11.2 *Insuficiência dos bens do Patrimônio Separado.* A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Securitizadora não será responsabilizada por eventual insuficiência do Patrimônio Separado e somente responderá, com seu patrimônio, por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar; por comprovada negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo, conforme previsto no artigo 28, parágrafo único da Lei 14.430.

11.2.1 Na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, a Securitizadora, deverá convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia será instalada, observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 29 da Lei 14.430:

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

(b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

11.2.2 Na Assembleia de Titulares dos CRI acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I – caso a Assembleia não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II – caso a Assembleia seja instalada e os titulares dos CRI não



decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.2.3 Nas hipóteses descritas nos itens 11.2 e 11.2.1 acima, a Assembleia Especial de Investidores estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, a forma de liquidação do patrimônio e a nomeação do liquidante.

11.3 *Aplicações Financeiras Permitidas.* Todos os recursos geridos pela Securitizadora em razão da emissão dos CRI serão mantidos na Conta Centralizadora.

11.3.1 Os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, nos Investimentos Permitidos.

11.3.2 Durante o período em que permanecerem aplicados os recursos do Fundo de Reservas, diante da titularidade de tais aplicações, pela Securitizadora, fica certo e ajustado que a esta competirá o aproveitamento de eventuais créditos decorrentes de retenção de impostos efetuada em tais aplicações financeiras.

11.3.3 A Securitizadora, e/ou seus respectivos diretores, empregados ou agentes não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas, resultantes do investimento, reinvestimento ou liquidação dos investimentos acima mencionados, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por quaisquer demoras no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

11.4 *Exercício social do Patrimônio Separado.* O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término o dia 30 de setembro de cada ano.

11.5 A Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 0 deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência, e será instalada com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI.

11.6 Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, deverão ser observados os §§ 5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.430.

CLÁUSULA DOZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1 *Nomeação.* A Securitizadora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, para desempenhar esta função na Emissão. O Agente Fiduciário neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Securitização, representar perante a Securitizadora, os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

12.2 *Declarações do Agente Fiduciário.* O Agente Fiduciário declara que:



- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (b) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (e) não tem qualquer impedimento legal, para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17, conforme consta do **Anexo VII** deste Termo de Securitização;
- (f) não se encontra em nenhuma situação de conflito de interesses;
- (g) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura do Termo de Securitização os contratos formalizadores das Garantias e os atos societários de aprovação de garantias não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes, respectivamente. Adicionalmente, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;
- (h) não tem qualquer ligação com a Securitizadora que o impeça de exercer suas funções; e
- (i) na presente data atua como Agente Fiduciário nas emissões de títulos ou valores mobiliários descritas no **Anexo VI** deste Termo.

12.2.1 O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição, ou ainda, enquanto estiver atuando na cobrança de inadimplências não sanadas, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

12.3 *Nomeação do Agente Fiduciário.* São obrigações do Agente Fiduciário:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (c) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;



- (e) 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 e demais Documentos da Operação, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (f) diligenciar junto à Securitizadora para que este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, em seu relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (h) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do patrimônio separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;
- (i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (j) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (k) intimar, conforme o caso, a Securitizadora e eventual garantidor ou coobrigado a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (l) fornecer por meio do seu website, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430 à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;
- (m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora;
- (n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (o) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, na forma prevista neste Termo de Securitização;
- (p) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;



- (q) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços, inclusive mediante gestão junto à Securitizadora e ao Escriturador;
- (r) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente aquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- (s) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Securitizadora ou pelo Cedente de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização ou em outros 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 Securitizadora e/ou pelo Cedente indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis após a sua ciência a respeito do inadimplemento.

12.3.1 Anualmente, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, o Agente Fiduciário deve divulgar em sua página na rede mundial de computadores, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, nos moldes da Resolução CVM 17.

12.4 Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos, pelo Patrimônio Separado, ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI; e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima as demais no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação.

12.4.1 Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela do item (ii) acima será devido pelo Cedente a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

12.4.2 No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições da Oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo Assembleias Especiais e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento) será devido ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação 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 ou demais partes da emissão dos créditos, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições da emissão os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

12.4.3 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.

12.4.4 Os valores indicados acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.4.5 A referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada 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.

12.4.6 Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

12.4.7 A Securitizadora, utilizando os recursos do Patrimônio Separado, ou os Titulares dos CRI, conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos ou ainda, decorrentes da sua função de representante dos Titulares dos CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento do Cedente, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares dos CRI, a Securitizadora e ao Cedente e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pelo Cedente, conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares dos CRI ou pelo Cedente, conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas



em Assembleia Especial. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pelo Cedente, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares dos CRI, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas nos termos acima, bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

12.4.8 A Securitizadora, utilizando os recursos do Patrimônio Separado e os investidores, conforme o caso, assumem a responsabilidade pelo custeio de todas as despesas, custos, taxas e honorários incorridos pelo Agente Fiduciário, cujo fato gerador seja posterior ao pedido de Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora (“Processos de Reestruturação”). Esta cláusula é estipulada em consideração da natureza essencial da atuação do Agente Fiduciário na preservação dos interesses dos titulares e na manutenção da higidez do mercado de capitais. Escopo: Sem prejuízo dos itens acima, os honorários e despesas mencionados neste item incluem: (i) custo por hora dos profissionais do Agente Fiduciário, conforme item (b); (ii) despesas com a publicação de editais de convocação de Assembleia Geral de Titulares, comunicados e outros atos de mobilização dos titulares, incluindo serviços de mensageria eletrônica; (iii) custos de terceiros para a realização de assembleias; e (iv) despesas de instalação e funcionamento das assembleias (“Honorários e Despesas em Reestruturação”). Fato Gerador: Considera-se constituída a obrigação na data da contratação do serviço ou da incorrência da despesa pelo Agente Fiduciário, conforme previsto nos Documentos da Operação ou em deliberação de assembleia geral de titulares. Os honorários possuem natureza de trato sucessivo e as despesas constituem obrigação de reembolso de valores eventualmente adiantados. Natureza das Verbas: Os Honorários e Despesas em Reestruturação são inerentes à natureza dos créditos, por conseguinte, tais valores não se enquadram na vedação do art. 5º, inciso II, da Lei nº 11.101/05.

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



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

12.4.11 O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pelo Cedente ou pelos investidores, conforme o caso.

12.5 *Substituição do Agente Fiduciário.* O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, mediante a deliberação da Assembleia Especial de Investidores, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário. A assembleia especial de investidores se instala com a presença de qualquer número de investidores e a deliberação, em qualquer convocação, será tomada pela maioria de votos presentes.

12.5.1 A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por titulares dos valores mobiliários que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos títulos em circulação da respectiva emissão.

12.5.2 Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 12.5 acima, caberá à Securitizadora efetuar 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.

12.6 *Destituição do Agente Fiduciário.* Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (a) pelo voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (b) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

12.6.1 O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.6.2 A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

12.6.3 A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na B3.



12.6.4 O substituto do Agente Fiduciário receberá uma remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei, que não poderá ser superior à remuneração do Agente Fiduciário conforme estabelecida nesta Cláusula.

CLÁUSULA TREZE – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1 *Liquidação do Patrimônio Separado por insolvência da Securitizadora.* Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora, pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Especial de Investidores venha a deliberar sobre tal liquidação.

13.1.1 Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida neste instrumento.

13.1.2 A Assembleia Especial de Investidores referida no item anterior deverá deliberar sobre uma das seguintes opções referentes ao Patrimônio Separado:

- (a) liquidação do Patrimônio Separado; ou
- (b) transferência do Patrimônio Separado para uma outra companhia securitizadora de créditos imobiliários.

13.1.3 A Assembleia Especial de Investidores referida nos itens 13.1.1 e 13.1.2 acima deverá ser convocada com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI. A deliberação pela declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes, observado o disposto na Cláusula 14.6.2, em Assembleia Especial de Investidores convocada para tal fim. A deliberação pela transferência do Patrimônio Separado para uma outra companhia securitizadora de créditos imobiliários deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI em Circulação que representem até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

13.1.4 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir em dação os Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.



13.1.5 A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Especial para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou (c) pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores: (i) inadimplemento ou mora, pela Emissora, conforme indicado por decisão judicial transitada em julgado, (ii) ou descumprimento de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização por culpa exclusiva da Emissora e caso os recursos tenham sido recepcionados, em montante suficiente, no prazo estipulado nos Documentos da Operação, ocasionando tempo hábil para a Emissora arcar com as referidas obrigações pecuniárias; em qualquer caso não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis.

CLÁUSULA QUATORZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

14.1 *Assembleia Especial de Investidores.* Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, a serem celebradas em conjunto.

14.1.1 A Assembleia computará em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação definidos neste Termo de Securitização.

14.2 *Convocação.* A assembleia poderá ser convocada pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou, ainda, pela CVM.

14.2.1 Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei 14.430, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias.

14.3 *Edital de Convocação.* Mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação.

14.3.1 Não se instalando a Assembleia Especial de Investidores em primeira convocação, será publicado novo edital, de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias da realização da nova assembleia.

14.3.2 Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Investidores, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores (<https://www.canalsecuritizadora.com.br>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 4º, do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, e do inciso I do artigo 52 da Resolução



CVM 60, e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

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

14.3.4 As publicações de editais das Assembleias Especiais de Investidores serão encaminhadas pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI conforme previsto na Resolução CVM 60, bem como encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

14.4 *Instalação.* A Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI.

14.5 *Presidência.* A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais, àquele que for designado pela CVM ou à Securitizadora.

14.6 *Local.* A Assembleia Especial de Investidores realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou de forma remota, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

14.6.1 O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais de Investidores e prestar as informações que lhe forem solicitadas.

14.6.2 A Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Securitizadora ou quaisquer terceiros para participar da Assembleia Especial de Investidores, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas seja relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.7 *Quórum geral.* Salvo quando disposto de outra forma no presente Termo de Securitização ou na lei, todas as deliberações serão tomadas, em 1ª (primeira) convocação, com quórum de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação e, em 2ª (segunda) convocação, com quórum de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes Titulares dos CRI representando, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação na referida Assembleia Especial de Investidores, observado o disposto nos itens abaixo.

14.7.1 A renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), dependerá de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, em segunda convocação, desde que estejam presentes Titulares dos CRI representando 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

14.8 *Eventos de Recompra Não Automática.* Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Recompra Não Automática, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a se realizar nos prazos previstos nesta Cláusula XIV.



- 14.8.1** A referida assembleia especial de Titulares dos CRI deverá deliberar (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) pela realização da Recompra Compulsória, e consequentemente, pelo Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI. Em qualquer caso, a Securitizadora deverá manifestar-se de acordo com a orientação deliberada na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sobre a eventual Recompra Compulsória.
- 14.8.2** A deliberação acerca de quaisquer Eventos de Recompra Não Automática dependerá de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, em segunda convocação, desde que estejam presentes Titulares dos CRI representando 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação.
- 14.8.3** Caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 14.8 acima não seja instalada em primeira ou segunda convocação, ou seja, instalada, mas não haja deliberação dos Titulares dos CRI, **não** será consumada a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários pelo Cedente.
- 14.9** Não estão incluídos no quórum a que se refere a Cláusulas 14.7 e 14.7.1 acima as alterações relativas às características dos CRI, conforme venham a ser propostas pela Emissora, assim entendidas **(i)** a redução da Remuneração; **(ii)** a Data de Pagamento da Remuneração; **(iii)** o prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** os valores e data de amortização do principal dos CRI; **(v)** alteração das hipóteses de resgate antecipado e amortização extraordinária; **(vi)** inclusão de hipóteses de pagamento antecipado dos CRI; e **(vii)** alterações que impactem em reduções ou limitações das Garantias, que dependerão da aprovação, em primeira convocação, de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI presentes, desde que estejam presentes Titulares dos CRI representando, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.
- 14.9.1** Os Titulares dos CRI reconhecem que as decisões tomadas em assembleia são válidas e eficazes, conforme procedimentos descritos acima, comprometendo-se, ainda, a cumprir fielmente a todas e quaisquer decisões deliberadas pela assembleia.
- 14.9.2** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.
- 14.9.3** As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Especiais de Investidores no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Securitizadora e obrigarão todos os Titulares dos CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Investidores ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Investidores.
- 14.9.4** Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia de Titulares dos CRI por meio do



preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

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

14.9.6 Consulta Formal: Nos termos do §5º, do artigo 30, da Resolução CVM 60, os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, desde que respeitadas as disposições aplicáveis à Assembleia Especial previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quóruns previstos. É de responsabilidade de cada Titular de CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no Edital de Convocação. Sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

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

CLÁUSULA QUINZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1 *Despesas.* Caso os valores disponíveis na Conta Centralizadora advindos dos Créditos Imobiliários sejam insuficientes para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI em qualquer Data de Pagamento das obrigações pecuniárias estabelecidas neste Termo de Securitização, os recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado referentes ao Fundo de Reserva e ao Fundo de Despesas poderão ser integralmente utilizados para pagamento da respectiva parcela de Remuneração e/ou Amortização dos CRI, conforme o caso, na medida e no montante necessário para que seja realizado o referido pagamento, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos e conforme regulado neste Termo de Securitização. Nestes termos, são despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a. todos os emolumentos da B3, relativos às CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, a este Termo de



Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

- b. taxa de administração no valor líquido de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais por Patrimônio Separado, observado o custo extra de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) mensais por série adicional a partir da segunda, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga na primeira data de subscrição e integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento (o que ocorrer primeiro), e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total 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;
- c. será devida à Securitizadora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em cartórios de registro, quando for o caso, será devida pela Devedora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 990,00 (novecentos e noventa reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando houver (i) esforços de cobrança e execução de Garantias; (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo Assembleias Especiais de Titulares dos CRI; (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) verificação e formalização dos contratos de repasse e termos de liberação; (vii) cálculo de covenants; (viii) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data; (ix) verificação de processos judiciais ou administrativos nos quais as partes da operação estejam envolvidas; (x) elaboração de termo de cessão fiduciária, para a inclusão, exclusão e/ou substituição dos Contratos Imobiliários. 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;
- d. Remuneração da Instituição Custodiante: (i) Registro e Implantação das CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia contado da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de



aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; e (ii) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia a remuneração anual, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. Serão devidas parcelas anuais referentes à custódia das CCI, até a liquidação integral dos CRI e/ou baixa nas referidas CCI, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento; e (iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

- e. Remuneração do Escriturador: A título de escrituração dos CRIs, será devido o pagamento de parcelas anuais de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) pela primeira série e parcelas anuais adicionais de R\$ 5.400,00 (cinco mil e quatrocentos reais) para cada série adicional, caso haja, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;
- f. Remuneração do Agente Fiduciário: conforme prevista na Cláusula 14.2;
- g. todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
- h. averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à assembleia geral dos titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;
- i. em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;



- j. 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;
- k. 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;
- l. remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- m. 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;
- n. despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- o. honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- p. despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- q. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- r. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- s. todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- t. remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- u. custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio



separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;

- v. 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;
- w. as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;
- x. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;
- y. 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;
- z. 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;
- aa. 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;
- bb. 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;
- cc. quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;
- dd. quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e
- ee. quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

15.2 *Obrigações de Aporte dos Titulares dos CRI.* Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado



permanença insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção do saldo devedor dos CRI titulados por cada um deles, de forma que deverá ser realizada Assembleia Especial de Investidores para deliberação de realização de aporte, por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvada a ocorrência de um evento de execução de Garantias.

15.2.1 Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações acima e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas) para fazer frente às obrigações, a Emissora 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 de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

15.3 *Responsabilidades dos Titulares dos CRI.* São de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 15.1 acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos individuais dos Titulares dos CRI e que, portanto, não guardem relação com os interesses coletivos dos investidores e do Patrimônio Separado; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando àqueles mencionados na Cláusula Quinze, observada a Cláusula 15.1, item g acima.

15.4 No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DEZESSEIS – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

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

16.1.1 *Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil.*

16.1.2 Como regra geral, os rendimentos em CRI estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta)



dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento até a data do resgate, amortização ou alienação, conforme o artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 (“Lei 11.033”) e o artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 (“Lei 8.981”).

16.1.3 Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior para fins fiscais, inclusive em países com tributação favorecida.

16.1.4 O IRRF recolhido, na forma descrita acima, em nome das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução, restituição ou compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração.

16.1.5 O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor 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 à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

16.1.6 Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015). Com relação às pessoas jurídicas sujeitas ao regime cumulativo, os rendimentos em CRI não estão, via de regra, sujeitos à incidência das contribuições.

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

16.1.8 Não obstante a dispensa 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) sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração; e pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei 7.689,



conforme alterada, de **(i)** no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e cooperativas de créditos, à alíquota 15% (quinze por cento); e **(ii)** no caso de bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento). Regra geral, as carteiras de fundos de investimento estão isentas de Imposto de Renda (art. 16, parágrafo único da Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023).

16.1.9 Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

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

16.1.11 Pessoas físicas e pessoas optantes pela inscrição no Simples Nacional ou isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II, da Lei 8.981. A retenção do IRRF sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de julho de 1955.

16.1.12 Atualmente, tramitam no Congresso projetos de Lei que podem trazer significativas mudanças ao sistema tributário nacional. Caso sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

16.2 *Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior*

16.2.1 Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

16.2.2 De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º, da IN RFB nº 1.585, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI, no País, de acordo com as normas e condições estabelecidas pelo CMN, inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdição com tributação favorecida (“ITF”), estão atualmente isentos de IRRF.

16.2.3 Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no País, de acordo com as normas e condições estabelecidas pelo CMN estão sujeitos à incidência do



IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Investidores domiciliados em JTF, estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

16.2.4 Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.. De todo modo, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “JTF” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010 (“IN RFB nº 1.037”).

16.2.5 Como regra geral, os ganhos de capital realizados em alienações de CRI por investidor estrangeiro podem ser considerados como rendimentos, estando sujeitos à tributação à alíquota regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento). Especificamente em relação aos investidores que cumpram a regulamentação do CMN e que não sejam residentes em JTF, o ganho de capital é geralmente tributado pelo imposto de renda à alíquota de 15% (quinze por cento). Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores ou assemelhados por esses investidores podem se beneficiar da isenção do IRRF. Com relação a investidores residentes em JTF, embora seja possível sustentar que o ganho de capital deva ser considerado como rendimento, caso em que estaria sujeito à alíquota regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento), há risco de ser considerado como ganho sujeito à incidência do imposto de renda à alíquota de até 25% (vinte e cinco por cento).

16.3 *Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”)*

16.3.1 Como regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições estabelecidas pelo CMN, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, 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 Federal, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

16.4 *Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”)*

16.4.1 As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.



CLÁUSULA DEZESETE – PUBLICIDADE

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

17.1.1 As publicações das Assembleias Especiais de Investidores serão realizadas na forma da Cláusula 14.

17.1.2 As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

17.1.3 As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

CLÁUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora, 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 Securitizadora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.2 O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário por si e seus sucessores.

18.3 Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares dos CRI, observados o quórum previsto neste Termo de Securitização, e (ii) pela Securitizadora.

18.3.1 A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares do CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado



erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

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

18.5 O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Securitizadora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

18.6 A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, e dos Documentos da Operação em que figure como parte, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e dos documentos retro mencionados.

18.7 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 pela Securitizadora das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

CLÁUSULA DEZENOVE – NOTIFICAÇÕES

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

Para a Securitizadora:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-001

São Paulo/SP

At.: Nathalia Machado e Amanda Martins

Telefone: (11) 3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Para o Agente Fiduciário:

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

Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, Grupo 201, CEP 22640-102



At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

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

af.precificacao@oliveiratrust.com.br (este último para preço unitário do ativo)

19.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização, bem como e-mail, as quais serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte por aquela que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA VINTE– FATORES DE RISCO

20.1. *Fatores de Risco.* Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

CLÁUSULA VINTE E UM – FORO

21.1. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade 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.

21.2. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, assim como os demais documentos a ele relacionados, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

E, observados os termos acima, as Partes firmam o presente Termo de Securitização digitalmente. As Partes reconhecem este Termo de Securitização como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 Código de Processo Civil, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

ANEXO IX
FORMULÁRIO BR

Razão Social da Emissora CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO				CNPJ da Emissora 41.811.375/0001-19
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			Nº de Emissão 182ª	Série Série Única
Data de emissão 26 de julho de 2026	Data de vencimento 28 de julho de 2042	Quantidade 115.000	Preço unitário (R\$) R\$1.000,00	Valor de Emissão (R\$) R\$ 115.000.000,00
Instituição Custodiante OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.		Classe Não aplicável	Lote adicional (Sim/Não) Não Aplicável	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) 1ª integralização
Lastro Créditos Imobiliários oriundos de Contratos Imobiliários, representados pelas CCI	Razão Social do Cedente BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA			CNPJ do Cedente 58.316.418/0001-92
Cedente é cia aberta? Não	Cedente é EGEM ou EFRF? Não	Concentração (Tipo de Lastro) Concentrado	Cedente divulgou DF? Não.	
Regime Fiduciário Sim	Previsão de revolvência Não	Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão R\$ 115.000.000,00		
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) IPCA	Taxa de juros IPCA + 9,50% a.a.	Critério juros 360 dias corridos	Periodicidade juros <i>pro rata temporis</i> (útil ou corrido) dias corridos	
Incorporação de juros? Sim	Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Conforme <u>Anexo II</u>	Carência p/ pgto de juros – a partir de Conforme <u>Anexo II</u>	Periodicidade de amortização Conforme <u>Anexo II</u>	

Dia de pgto da amortização Conforme <u>Anexo II</u>		Carência p/ pgto de amortização – a partir de Conforme <u>Anexo II</u>		Base para amortização Valor Nominal Unitário Atualizado ou seu Saldo		Segue caderno de fórmulas B3? Sim	
Garantia Fidejussória? Não		Razão Social do Fiadores Não aplicável				CNPJ do Fiadores Não aplicável	
Garantia Real? Sim		Razão Social do Garantidor BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA		CNPJ do Garantidor 58.316.418/0001-92			
Descrição das Garantias (i) as Alienações Fiduciárias de Direitos Reais de Superfície; (ii) as Alienações de Direitos Reais de Superfície sob Condição Suspensiva; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) a Alienação Fiduciária de Quotas; (v) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de CRI; (vi) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vii) o Fundo de Reserva; e (viii) o Fundo de Despesas;							
Admite resgate dos CRI? Sim, conforme Recompra Facultativa		Resgate a partir de Permitido a qualquer momento		Fórmula de resgate Prevista na Cláusula 6.1 do Termo de Securitização			
Admite amortex? Sim, conforme Recompra Automática ou Recompra Não Automática		Amortex a partir de Data de emissão Sim		Fórmula de amortex Não aplicável			
Admite recompra? Sim		Recompra a partir de Qualquer tempo, mediante aprovação da Emissora		Cláusula de vcto antecipado? Sim		Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Sim	
Tipo de oferta Pública		Rito da Oferta Automático	Público da oferta Qualificado			Bookbuilding Não	Distribuição parcial Sim



Regime de colocação Melhores Esforços	Forma de integralização À vista	Admite ágio ou deságio Sim	Admite chamada de capital? Não	Data de início de negociação Após divulgação do anúncio de início
Título sustentável Não	Certificado por N/A	Data da verificação N/A	Guia de padronização Não	Rating N/A