



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES DA 120ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MS INCORPORADORA S/A

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), sob número 94, categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, Sala 02, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu contrato social (“Agente Fiduciário”).

(sendo a Securitizadora e o Agente Fiduciário igualmente denominados, conjuntamente, como “Partes” ou, individualmente, como “Parte”).

RESOLVEM celebrar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 120ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MS Incorporadora S/A*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários, das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 120ª emissão da Securitizadora, de acordo com a Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo) e a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. DAS DEFINIÇÕES

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

“ <u>Agente de Liquidação</u> ”:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização CRI;
“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, na qualidade de representante da



	comunhão dos Titulares dos CRI;
<u>“Alienação Fiduciária MS Easy Up”</u>	Significa a alienação fiduciária do Imóvel MS Easy Up e das Unidades MS Easy Up, outorgada pela MS Easy Up em benefício da Securitizadora, com a interveniência da Devedora, nos termos da Escritura Pública MS Easy Up;
<u>“Alienação Fiduciária MS Incorporadora”</u>	Significa a garantia de alienação fiduciária dos Imóveis MS Incorporadora e das Unidades MS Incorporadora, outorgada pela Devedora em benefício da Securitizadora, nos termos da Escritura Pública MS Incorporadora;
<u>“Alienação Fiduciária Green Coast”</u>	Significa a garantia de alienação fiduciária do Imóvel Green Coast e das Unidades Green Coast, outorgada pela Green Coast em benefício da Securitizadora, com a interveniência da Devedora, nos termos da Escritura Pública Green Coast;
<u>“Alienação Fiduciária MS Perequê”</u>	Significa a garantia de alienação fiduciária do Imóvel MS Perequê e das Unidades MS Perequê, outorgada pela MS Perequê em benefício da Securitizadora, com a interveniência da Devedora, nos termos da Escritura Pública MS Perequê;
<u>“Alienação Fiduciária de Imóveis”:</u>	Significa, em conjunto, a Alienação Fiduciária MS Easy Up, a Alienação Fiduciária MS Incorporadora, a Alienação Fiduciária Green Coast e a Alienação Fiduciária MS Perequê;
<u>“Alienação Fiduciária de Quotas”:</u>	Significa a alienação fiduciária de 100% das quotas das SPEs, outorgada pela Devedora e pela MS Empreendimentos em benefício da Securitizadora, nos termos da Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
<u>“Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12.2.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Amortização Programada dos CRI”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.7.1 deste Termo de Securitização;
<u>“ANBIMA”:</u>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
<u>“Anúncio de Encerramento”:</u>	Significa o anúncio de encerramento, a ser disponibilizado nos websites da Securitizadora, do Coordenador Líder, da



	CVM e da B3, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160;
“ <u>Anúncio de Início</u> ”:	Significa o anúncio de início, a ser disponibilizado nos websites da Securitizadora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do § 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160;
“ <u>Aprovação Societária da Emissora</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.1.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Aprovações Societárias</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.3.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Assembleia Especial</u> ” ou “ <u>Assembleia Especial de Titulares dos CRI</u> ”:	A Assembleia Especial de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista na Cláusula 18 deste Termo de Securitização;
“ <u>Auditor Independente do Patrimônio Separado</u> ”:	A UHY BENDORAYTES & CIA AUDITORES INDEPENDENTES , com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Av. João Cabral de Mello Neto, nº 850, bloco 3 - salas 1.301 a 1.305, CEP 22775-057, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.170.852/0001-77, contratada pela Securitizadora para ser a responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, ou quem vier a sucedê-la;
“ <u>Autoridade Governamental</u> ” ou “ <u>Autoridade</u> ”	Significa qualquer órgão, agência, entidade ou autoridade independente, governamental ou, se privada, com função governamental, regulatória ou administrativa, entidade profissional, cartório de registro civil, bem como qualquer corte, tribunal ou tribunal de arbitragem, em todos os casos, com jurisdição sobre qualquer uma das Partes;
“ <u>Atualização Monetária</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.1.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>B3</u> ”:	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901;



“ <u>BACEN</u> ”:	Significa o Banco Central do Brasil;
“ <u>CCI</u> ”:	Significa as Cédulas de Crédito Imobiliário, com garantia real, sob a forma escritural, a ser emitida pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
“ <u>CETIP21</u> ”:	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário;
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”:	Significa, em conjunto, a Cessão Fiduciária MS Easy Up, a Cessão Fiduciária MS Incorporadora, a Cessão Fiduciária Green Coast, e a Cessão Fiduciária MS Perequê;
“ <u>Cessão Fiduciária Green Coast</u> ”:	Significa a garantia de cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos Green Coast, outorgada pela Green Coast em benefício da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Green Coast;
“ <u>Cessão Fiduciária MS Easy Up</u> ”:	Significa a garantia de cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos MS Easy Up, outorgada pela MS Easy Up em benefício da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária MS Easy Up;
“ <u>Cessão Fiduciária MS Incorporadora</u> ”:	Significa a garantia de cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos MS Incorporadora, outorgada pela Devedora em benefício da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária MS Incorporadora;
“ <u>Cessão Fiduciária MS Perequê</u> ”:	Significa a garantia de cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos MS Perequê, outorgada pela MS Perequê em benefício da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária MS Perequê;
“ <u>CMN</u> ”:	Conselho Monetário Nacional;
“ <u>CNPJ/MF</u> ”:	O Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
“ <u>COFINS</u> ”:	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;
“ <u>CPF/MF</u> ”:	Cadastro Nacional das Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;



<u>“Código Civil”</u> :	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
<u>“Código de Ofertas Públicas”</u> :	O “Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”, em vigor desde 15 de julho de 2024;
<u>“Código de Processo Civil”</u> :	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
<u>“Completion Físico e Financeiro”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.1.4 deste Termo de Securitização;
<u>“Condições Precedentes”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.4 deste Termo de Securitização;
<u>“Condições Precedentes Demais Séries”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.4 deste Termo de Securitização;
<u>“Condições Precedentes de Distribuição”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Condições Precedentes Segunda Série”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.3 deste Termo de Securitização;
<u>“Condições Precedentes Primeiro Desembolso Primeira Série”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Condições Precedentes Segundo Desembolso Primeira Série”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Condições Precedentes Primeira Série”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Condições Precedentes Segunda Série”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.3 deste Termo de Securitização;
<u>“Condições Precedentes Segunda Série”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.3 deste Termo de Securitização;
<u>“Conta de Livre</u>	Significa a conta corrente nº 94.248-0, agência nº 3034,



<u>Movimentação</u>	mantida junto ao Sicoob (756), de titularidade da Devedora, na qual serão liberados os recursos depositados no Fundo de Obras, mediante atendimento das Condições Precedentes de Liberação pela Devedora;
<u>“Conta do Patrimônio Separado”</u> :	Significa a conta corrente nº 97906-5, agência nº 3100, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Securitizadora e vinculada ao Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários;
<u>“Contas Arrecadoras”</u>	Significa as contas correntes de titularidade da Securitizadora, mantidas por conta e ordem da MS Incorporadora, MS Easy Up, MS Perequê e MS Green Coast, vinculadas à Cessão Fiduciária, conforme indicadas nos Contratos de Cessão Fiduciária, nas quais serão depositados os Direitos Creditórios Cedidos;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”</u> :	Significa o <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Participações Societárias em Garantia”</i> , celebrado nesta data, entre a Devedora e a MS Empreendimentos, a Securitizadora e as SPEs, na qualidade de intervenientes anuentes, cujo objeto principal é a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas das SPEs em favor da Securitizadora para garantia das Obrigações Garantidas;
<u>“Contratos de Cessão Fiduciária”</u> :	Significa, em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária MS Easy Up, o Contrato de Cessão Fiduciária MS Incorporadora, o Contrato de Cessão Fiduciária Green Coast e o Contrato de Cessão Fiduciária MS Perequê;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária MS Incorporadora”</u> :	Significa o <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças”</i> , nos moldes previstos no Anexo IX da Escritura de Emissão, o qual deverá ser celebrado entre a Devedora e a Securitizadora;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária Green Coast”</u> :	Significa o <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças”</i> , nos moldes previstos no Anexo X da Escritura de Emissão, o qual deverá ser celebrado entre a Green Coast e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora;



<u>“Contrato de Cessão Fiduciária MS Easy Up”</u> :	Significa o <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado nesta data, entre a MS Easy Up e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária MS Perequê”</u> :	Significa o <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças”</i> , nos moldes previstos no Anexo X da Escritura de Emissão, o qual deverá ser celebrado entre a MS Perequê e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora;
<u>“Instrumentos de Garantia”</u> :	Significa, em conjunto, os Contratos de Cessão Fiduciária, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, as Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis, e seus eventuais aditamentos;
<u>“Companhia”</u> ou <u>“Devedora”</u> :	A MS INCORPORADORA S/A , sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.289.609/0001-46;
<u>“Contrato de Distribuição”</u> :	Significa o contrato de distribuição de valores mobiliários do qual devem constar as cláusulas relacionadas no Anexo K da Resolução CVM 160 e respectivos termos de adesão, relativo à Oferta da respectiva Série;
<u>“Controle”</u> , <u>“Controlada”</u> , <u>“Controladora”</u> , <u>“Coligada”</u> e demais variações dos referidos termos:	Terão as definições de controle no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
<u>“Coordenador Líder”</u> :	A TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.534-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.751.794/0001-13;
<u>“Créditos do Patrimônio Separado”</u> :	Significa, em conjunto, (i) os Créditos Imobiliários; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; (iii) as Contas Arrecadoras e todos os valores que venham a ser depositados nas Contas Arrecadoras; (iv) todos os direitos e valores resultantes das Garantias;



	<p>(v) o Fundo de Reserva; (vi) o Fundo de Despesas; (vii) o Fundo de Obras, bem como todos os bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram ou venham integrar o Patrimônio Separado;</p>
<p><u>“Créditos Imobiliários”:</u></p>	<p>Significa, em conjunto, os Créditos Imobiliários Primeira Série, os Créditos Imobiliários Segunda Série, os Créditos Imobiliários Segunda Série, os Créditos Imobiliários Terceira Série e os Créditos Imobiliários Quarta Série;</p>
<p><u>“Créditos Imobiliários Primeira Série”:</u></p>	<p>Significa todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Debêntures Primeira Série, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão em relação às Debêntures Primeira Série, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;</p>
<p><u>“Créditos Imobiliários Segunda Série”:</u></p>	<p>Significa todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Debêntures Segunda Série, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão em relação às Debêntures Segunda Série, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;</p>
<p><u>“Créditos Imobiliários Terceira Série”:</u></p>	<p>Significa todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Debêntures Terceira Série, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão em relação às Debêntures Terceira Série, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;</p>



<p><u>“Créditos Imobiliários Quarta Série”:</u></p>	<p>Significa todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Debêntures Quarta Série, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão em relação às Debêntures Quarta Série, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;</p>
<p><u>“CRI”:</u></p>	<p>Significa, em conjunto, o CRI Primeira Série, o CRI Segunda Série, o CRI Terceira Série e o CRI Quarta Série;</p>
<p><u>“CRI Primeira Série”:</u></p>	<p>Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) Série da 120ª (centésima vigésima) emissão da Securitizadora, regulados pelo presente Termo de Securitização, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, nos termos dos artigos 20 a 24 da Lei nº 14.430;</p>
<p><u>“CRI Segunda Série”:</u></p>	<p>Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) Série da 120ª (centésima vigésima) emissão da Securitizadora, regulados pelo presente Termo de Securitização, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, nos termos dos artigos 20 a 24 da Lei nº 14.430;</p>
<p><u>“CRI Terceira Série”:</u></p>	<p>Os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª (terceira) Série da 120ª (centésima vigésima) emissão da Securitizadora, regulados pelo presente Termo de Securitização, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, nos termos dos artigos 20 a 24 da Lei nº 14.430;</p>
<p><u>“CRI Quarta Série”:</u></p>	<p>Os certificados de recebíveis imobiliários da 4ª (quarta) Série da 120ª (centésima vigésima) emissão da Securitizadora, regulados pelo presente Termo de Securitização, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, nos termos dos artigos 20 a 24 da Lei nº 14.430;</p>
<p><u>“CRI em Circulação”:</u></p>	<p>Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de</p>



	instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão considerados a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Devedora, os Fiadores e os prestadores de serviços da Emissão eventualmente sejam titulares ou que possuam em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges;
“ <u>Cronograma Físico-Financeiro</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>CSLL</u> ”:	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1(ix)(ix) deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Integralização dos CRI</u> ”:	Significa cada uma das datas de integralização dos CRI;
“ <u>Data de Pagamento</u> ”:	Significa cada Data de Pagamento indicada no <u>Anexo I</u> deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Vencimento Primeira Série</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1(x)(a) deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Vencimento Segunda Série</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1(x)(b) deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Vencimento Terceira Série</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1(x)(c) deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Vencimento Quarta Série</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1(x)(d) deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Verificação</u> ”:	Significa no dia 15 (quinze) de cada mês;
“ <u>Debêntures</u> ”:	Significam, em conjunto, as Debêntures Primeira Série, as Debêntures Segunda Série, as Debêntures Terceira Série e as Debêntures Quarta Série;



<u>“Debêntures Primeira Série”</u> :	Significa as 41.100 (quarenta e um mil e cem) debêntures nominativas e escriturais, em primeira série, com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas por meio da Escritura de Emissão, com valor nominal de R\$ 1.000,00 (mil reais), no valor total de R\$ 41.100.000,00 (quarenta e um milhões e cem mil reais), na sua data de emissão;
<u>“Debêntures Segunda Série”</u> :	Significa as 33.000 (trinta e três mil) debêntures nominativas e escriturais, em segunda série, com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas por meio da Escritura de Emissão, com valor nominal de R\$ 1.000,00 (mil reais), no valor total de R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), na sua data de emissão;
<u>“Debêntures Terceira Série”</u> :	Significa as 30.000 (trinta mil) debêntures nominativas e escriturais, em terceira série, com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas por meio da Escritura de Emissão, com valor nominal de R\$ 1.000,00 (mil reais), no valor total de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na sua data de emissão;
<u>“Debêntures Quarta Série”</u> :	Significa as 24.700 (vinte e quatro mil e setecentos) debêntures nominativas e escriturais, em quarta série, com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas por meio da Escritura de Emissão, com valor nominal de R\$ 1.000,00 (mil reais), no valor total de R\$ 24.700.000,00 (vinte e quatro milhões e setecentos mil reais), na sua data de emissão;
<u>“Decreto 6.306”</u> :	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007;
<u>“Demais Despesas”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 19.4 deste Termo de Securitização;
<u>“Despesas Flat”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 14.3.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Destinação dos Recursos”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.2 deste



	Termo de Securitização;
<u>“Dia Útil”</u> :	Significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo;
<u>“Direitos Creditórios Cedidos”</u> :	Significa, em conjunto, os Direitos Creditórios Cedidos MS Easy Up, os Direitos Creditórios Cedidos MS Incorporadora, os Direitos Creditórios Cedidos Green Coast e os Direitos Creditórios Cedidos MS Perequê;
<u>“Direitos Creditórios Cedidos Green Coast”</u> :	Significa os direitos creditórios decorrentes de comercialização das Unidades Green Coast;
<u>“Direitos Creditórios Cedidos MS Easy Up”</u> :	Significa os direitos creditórios decorrentes de comercialização das Unidades MS Easy Up;
<u>“Direitos Creditórios Cedidos MS Incorporadora”</u> :	Significa os direitos creditórios decorrentes de comercialização das Unidades MS Incorporadora;
<u>“Direitos Creditórios Cedidos MS Perequê”</u> :	Significa os direitos creditórios decorrentes de comercialização das Unidades MS Perequê;
<u>“Distribuição Parcial”</u> :	Significa a distribuição parcial dos CRI nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 e conforme previsto nos Documentos da Operação;
<u>“Documentos Comprobatórios”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.2.9 deste Termo de Securitização;
<u>“Documentos da Operação”</u> :	Significam, em conjunto, (i) este Termo de Securitização; (ii) o documento de aceitação da Oferta; (iii) os Instrumentos de Garantia; (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) a Escritura de Emissão (vi) o Prospecto Definitivo; (vii) o Anúncio de Início; (viii) o Anúncio de Encerramento; (ix) a Lâmina da Oferta; (x) o Contrato de Distribuição;



	<p>(xi) qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e (xii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos;</p>
<p><u>“Efeito Adverso Relevante”</u>:</p>	<p>Significa um efeito adverso relevante (a) na situação financeira ou de outra natureza, nos negócios, nos bens, na reputação e/ou nos resultados operacionais da Companhia, das SPEs e/ou dos Fiadores; e (b) na capacidade da Companhia, das SPEs e/ou do Fiador de cumprir qualquer de suas obrigações pecuniárias nos termos da Escritura de Emissão, a critério da Emissora;</p>
<p><u>“Emissão”</u>:</p>	<p>A presente emissão de CRI, emitidos por meio deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Empreendimentos Imobiliários”</u>:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.2 deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Encargos Moratórios”</u>:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.2(i) deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Escritura de Emissão”</u>:</p>	<p>Significa o <i>“Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A”</i> celebrado nesta data entre a Devedora e a Securitizadora;</p>
<p><u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>:</p>	<p>Significa o <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”</i>, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, e seus aditamentos;</p>
<p><u>“Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis”</u>:</p>	<p>Significam, em conjunto, a Escritura Pública MS Easy Up, a Escritura Pública MS Incorporadora, a Escritura Pública Green Coast, e a Escritura Pública MS Perequê;</p>



“ <u>Escritura Pública Green Coast</u> ”:	Significa a escritura pública a ser celebrada entre a Green Coast e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora, tendo por objeto a Alienação Fiduciária Green Coast;
“ <u>Escritura Pública MS Easy Up</u> ”:	Significa a escritura pública a ser celebrada entre a MS Easy Up e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora, tendo por objeto a Alienação Fiduciária MS Easy UP;
“ <u>Escritura Pública MS Perequê</u> ”:	Significa a escritura pública a ser celebrada entre a MS Perequê e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora, tendo por objeto a Alienação Fiduciária MS Perequê;
“ <u>Escritura Pública MS Incorporadora</u> ”:	Significa a escritura pública a ser celebrada entre a Devedora e a Securitizadora, tendo por objeto a Alienação Fiduciária MS Incorporadora;
“ <u>Escriturador dos CRI</u> ”:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Eventos de Vencimento Antecipado</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12.7.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>Fiadores</u> ”:	Significa, em conjunto, Fiadores Pessoas Físicas e Fiadores Pessoas Jurídicas;
“ <u>Fiadores Pessoas Físicas</u> ”:	Significa, em conjunto, o ALEXANDRE MELCHIORETTO , brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com a Sra. Elane da Silva Melchiorretto, empresário, portador da Cédula de Identidade (RG) nº 2254779, inscrito no CPF/MF sob o nº 868.155.479-49, residente e domiciliado na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Rua Petro Moretto, nº 156, Centro, CEP 89160-013; a DANIELA MELCHIORETTO , brasileira, solteira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3164571, inscrita no CPF/MF sob o nº 004.944.939-76, residente e domiciliada na cidade de Itu, estado de São Paulo, na Alameda Serra do Japi, nº 52, Condomínio Village Castelano, Parque Village Castelo, CEP 13308-564; e o MARCOS MELCHIORETTO , brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 2259860, inscrito no CPF/MF sob o



	<p>nº 970.159.629-34, com endereço na cidade de Balneário Camboriú, estado de Santa Catarina, na Rua 3614, nº 10, Centro, CEP 88330-242;</p>
<p>“<u>Fiadores Pessoas Jurídicas</u>”:</p>	<p>Significa em conjunto, a AGBEM INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 07, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.989.109/0001-88; a MEL PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Blumenau, estado de Santa Catarina, na Rua Vinte e Um de Abril, nº 101, Itoupava Norte, CEP 89053-280, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.926.214/0001-10; e a DAN PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Blumenau, estado de Santa Catarina, na Rua Vinte e Um de Abril, nº 101, Itoupava Norte, CEP 89053-280, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.923.815/0001-79;</p>
<p>“<u>Fiança</u>”:</p>	<p>Significa a garantia fidejussória prestada pelos Fiadores, por meio de sua assinatura na Escritura de Emissão, nos termos e condições ali previstos;</p>
<p>“<u>Fundo de Despesas</u>”:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 14.4.1 deste Termo de Securitização;</p>
<p>“<u>Fundo de Obras</u>”:</p>	<p>Significa o fundo de obras constituído, na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão liberados pela Securitizadora à Devedora, mediante liberações adicionais observado o disposto neste Termo de Securitização;</p>
<p>“<u>Fundo de Reserva</u>”:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 14.5.1 deste Termo de Securitização;</p>
<p>“<u>Garantias</u>”:</p>	<p>Significa, em conjunto, as Garantias Reais e a Fiança;</p>
<p>“<u>Garantias Reais</u>”:</p>	<p>Significa, em conjunto, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas;</p>
<p>“<u>Gerenciador</u>”:</p>	<p>Significa a DEXTER ENGENHARIA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Irmã Gabriela nº 51, salas 201 e 203, Cidade Monções, CEP 04571-130, inscrita no</p>



	CNPJ/MF sob o nº 67.566.711/0001-07;
“ <u>IBGE</u> ”	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>ICP-Brasil</u> ”:	Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira;
“ <u>Imóveis Alienação Fiduciária</u> ”:	Significa, em conjunto, o Imóvel MS Easy Up, os Imóveis MS Incorporadora, o Imóvel Green Coast e o Imóvel MS Perequê;
“ <u>Imóvel Green Coast</u> ”:	Significa o imóvel objeto da matrícula nº 31.135 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Indaial, estado de Santa Catarina;
“ <u>Imóvel MS Easy Up</u> ”:	Significa o imóvel objeto da matrícula nº 42.014 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí, estado de Santa Catarina;
“ <u>Imóveis MS Incorporadora</u> ”:	Significa, em conjunto, os imóveis compostos pelas matrículas: (i) 7.437 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Navegantes, estado de Santa Catarina; (ii) 18.922 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul, estado de Santa Catarina; (iii) 63.550 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul, estado de Santa Catarina; e (iv) 25.277 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tijucas, estado de Santa Catarina;
“ <u>Imóvel MS Perequê</u> ”:	Significa o imóvel objeto da matrícula nº 19.028 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Belo, estado de Santa Catarina;
“ <u>IN RFB 1.585</u> ”:	Significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015;
“ <u>IN RFB 1.037</u> ”:	Significa a Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Investidores Qualificados</u> ” ou	Significa os investidores qualificados, assim definidos no



<u>“Investidores”</u> :	artigo 12 da Resolução CVM 30;
<u>“Investimentos Permitidos”</u> :	Significa instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior;
<u>“IOF/Câmbio”</u> :	Significa Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
<u>“IOF/Títulos”</u> :	Significa Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
<u>“IPCA”</u> :	Significa Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE;
<u>“IR”</u> :	Significa Imposto de Renda;
<u>“IRRF”</u> :	Significa Imposto de Renda Retido na Fonte;
<u>“IRPF”</u> :	Significa Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
<u>“IRPJ”</u> :	Significa Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
<u>“ISS”</u> :	Significa Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;
<u>“JTF”</u> :	Significa jurisdição com tributação favorecida;
<u>“Lâmina da Oferta”</u> :	Significa a lâmina da Oferta elaborada nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160;
<u>“Legislação Socioambiental”</u> :	Significa, em conjunto: (a) toda legislação ambiental, trabalhista e previdenciária em vigor aplicável a cada Empreendimento Imobiliário; (b) a Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais; (c) as Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente; e (d) as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, inclusive quanto ao trabalho ilegal, análogo ao de escravo e/ou infantil, bem como normas correlatas, emanadas nas esferas federal, estadual e/ou municipal;



“ <u>Lei da Liberdade Econômica</u> ”:	Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada;
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei Geral de Proteção de Dados</u> ”:	Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 11.033</u> ”:	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 14.430</u> ”:	Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 14.596</u> ”:	Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 14.754</u> ”:	Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 8.668</u> ”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 8.981</u> ”:	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 9.065</u> ”:	Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 9.532</u> ”:	Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada;
“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”:	Significa, em conjunto, que são aplicáveis à parte que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, incluindo, da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, do <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e do <i>UK Bribery Act</i> de 2010;
“ <u>Liberção Residual</u> ”:	Significa a liberação do valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor total Direitos Creditórios Cedidos depositado na Conta do Patrimônio Separado, desde que cumpridos os requisitos constantes na Cláusula 14.7.2 deste Termo de Securitização;



“ <u>MDA</u> ”:	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Meios de Divulgação</u> ”:	Significa os locais das divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 previstas no artigo 13 da referida norma;
“ <u>MS Easy Up</u> ”	A MS EASY UP HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.058.226/0001-44;
“ <u>MS Empreendimentos</u> ”:	A MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 01, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.195.695/0001-51;
“ <u>MS Perequê</u> ”:	A MS EASY UP HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.058.226/0001-44;
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	Significa a obrigação ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Devedora em razão das Debêntures e dos CRI, em virtude do Regime Fiduciário, abrangendo a sua amortização, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão <i>inter vivos</i> , honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais



	e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito;
<u>“Oferta”</u> :	A oferta pública de distribuição dos CRI, a ser realizada sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, que será intermediada pelo Coordenador Líder;
<u>“Ônus”</u> :	Significa todos e quaisquer gravames, encargos, dívidas, direitos de retenção, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, arrendamento, ônus, opções, direitos de preferência, direitos de aquisição ou subscrição, custos, promessa de venda, reclamação, usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais, limitações ao pleno e livre uso, gozo ou fruição do bem ou direito em questão, seja em decorrência de lei ou contrato;
<u>“Ordem de Prioridade de Pagamentos”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 14.7.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Partes”</u> :	A Securitizadora e o Agente Fiduciário, que são partes deste Termo de Securitização, denominados conjunta e indistintamente;
<u>“Patrimônio Separado”</u> :	Significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI;
<u>“Período de Capitalização”</u> :	Significa o período de capitalização, o qual, para o primeiro Período de Capitalização, é o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização do CRI da respectiva Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva Série (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento de Remuneração do CRI da respectiva Série, imediatamente anterior (inclusive) e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração do CRI da respectiva Série



	subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento;
“ <u>PIS</u> ”:	Significa Contribuição ao Programa de Integração Social;
“ <u>Preço de Integralização</u> ”:	O preço de integralização dos CRI, que será o correspondente: (a) na primeira Data de Integralização, e conseqüentemente, dos CRI da respectiva Série, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário; ou (b) em qualquer outra data após a primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o preço de integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva Série, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva Série, desde a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento, até a respectiva data de integralização;
“ <u>Prospecto Definitivo</u> ”:	Significa o prospecto definitivo da Oferta, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160;
“ <u>Primeiro Desembolso</u> ”:	Significa o montante de até R\$ 24.657.304,85 (vinte e quatro milhões e seiscentos e cinquenta e sete mil e trezentos e quatro reais e oitenta e cinco centavos) oriundos da integralização dos CRI Primeira Série, que serão liberados pela Securitizadora à Devedora, mediante o cumprimento das Condições Precedentes Primeiro Desembolso Primeira Série;
“ <u>Público Investidor em Geral</u> ”:	Significa quaisquer pessoas naturais ou jurídicas, fundos e veículos de investimento coletivo ou de universalidade de direitos, ou qualquer outra entidade destinatária da oferta pública, incluindo conjuntos de pessoas representados por uma classe, categoria ou grupo, nos termos do art. 2º, XXI, da Resolução CVM 160;
“ <u>Razão de Garantia</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12.7.4 deste Termo de Securitização;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	O regime fiduciário instituído por meio deste Termo de Securitização, sobre os Créditos do Patrimônio Separado, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou



	execuções de credores da Securitizadora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados, na forma artigo 26 da Lei nº 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60;
<u>“Regras e Procedimentos ANBIMA”</u> :	Significa a norma “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” expedida pela ANBIMA que regulamenta o Código de Ofertas Públicas, em vigor desde 15 de julho de 2024;
<u>“Relatório de Monitoramento”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Relatório de Obras”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.1.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Relatório de Verificação”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.2.8 deste Termo de Securitização;
<u>“Relatório de Verificação do Completion Físico e Financeiro”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.1.6 deste Termo de Securitização;
<u>“Remuneração Primeira Série”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Remuneração Segunda Série”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.3 deste Termo de Securitização;
<u>“Remuneração Terceira Série”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.4 deste Termo de Securitização;
<u>“Remuneração Quarta Série”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.5 deste Termo de Securitização;
<u>“Resgate Antecipado dos CRI”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12.3.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Resolução CMN 4.373”</u> :	A Resolução do CMN nº 4.373, emitida pelo Conselho Monetário Nacional em 29 de setembro de 2014;
<u>“Resolução CMN 5.118”</u> :	A Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM 160”</u> :	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme



	alterada;
“ <u>Resolução CVM 17</u> ”:	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”:	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 44</u> ”:	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 60</u> ”:	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
“ <u>Securitizadora</u> ” ou “ <u>Emissora</u> ”:	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>SPEs</u> ”:	Significa, em conjunto, a Green Coast, a MS Easy Up e a MS Perequê;
“ <u>Servicer</u> ”:	A NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA. , sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, Conjuntos 72, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.409.378/0001-46;
“ <u>SSE</u> ”:	Significa a Superintendência de Supervisão de Securitização da Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Termo de Securitização</u> ”:	Tem o significado atribuído no preâmbulo;
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”:	São os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI;
“ <u>Unidades</u> ”:	Significa, em conjunto, as Unidades MS Easy Up, as Unidades MS Incorporadora, as Unidades Green Coast e as Unidades MS Perequê;
“ <u>Unidades Green Coast</u> ”:	Significa determinadas unidades imobiliárias autônomas integrantes do respectivo Empreendimento Imobiliário no Imóvel Green Coast;
“ <u>Unidades MS Easy Up</u> ”:	Significa as unidades imobiliárias autônomas integrantes do



	respectivo Empreendimento Imobiliário no Imóvel MS Easy Up;
“ <u>Unidades MS Incorporadora</u> ”:	Significa determinadas unidades imobiliárias autônomas integrantes do respectivo Empreendimento Imobiliário nos Imóveis MS Incorporadora;
“ <u>Unidades MS Perequê</u> ”:	Significa determinadas unidades imobiliárias autônomas integrantes do respectivo Empreendimento Imobiliário no Imóvel MS Perequê;
“ <u>Valor Inicial do Fundo de Despesas</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 14.4.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Reserva</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 14.5.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 14.4.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Valor Líquido</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 14.6.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Valor Nominal Unitário dos CRI</u> ”:	O valor nominal unitário dos CRI corresponde a R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”:	Significa o valor total da Emissão, de R\$ 128.800.000,00 (cento e vinte e oito milhões e oitocentos mil reais).
“ <u>VX Informa</u> ”	A plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortex.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar https://portal.vortex.com.br/register e solicitar acesso ao sistema.

1.2. Adicionalmente, **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(ii)** os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; **(iii)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(iv)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se



expressamente disposto de forma diferente; **(v)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(vi)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; **(vii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e **(viii)** os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo de Securitização terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

2. APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA CONSTITUIÇÃO DO LASTRO

2.1. Aprovação Societária da Emissora

2.1.1. A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas com base na Ata de Reunião de Diretoria da Emissora, realizada no dia 22 de outubro de 2024 ("Aprovação Societária da Emissora"), a qual foi realizada consoante ao que autoriza o artigo 25, parágrafo único, do Estatuto Social da Emissora.

2.2. Aprovação Societária da Devedora

2.2.1. As Debêntures foram aprovadas com base na Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 25 de outubro de 2024 ("AGE da Devedora"), na qual foram deliberadas e aprovadas: **(i)** a realização da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em 4 (quatro) séries, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da Devedora, incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404 e com o estatuto social da Devedora; **(ii)** a realização da Oferta; **(iii)** a constituição das Garantias (conforme definido abaixo), nos termos dos Instrumentos de Garantia (conforme definido abaixo); **(iv)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores da Devedora para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão das Debêntures e da Oferta.

2.3. Aprovações Societárias da MS Empreendimentos e das SPEs

2.3.1. A outorga das Garantias Reais, bem como a realização de quaisquer atos necessários para realização da operação de securitização e a Emissão dos CRI foram aprovadas com base na **(i)** Ata de Reunião de Sócios da MS Perequê ("ARS MS Perequê"); **(ii)** Ata de Reunião de Sócios da MS Empreendimentos ("ARS MS Empreendimentos"); **(iii)** Ata de Reunião de Sócios da MS Easy Up ("ARS MS Easy Up"); e **(iv)** Ata de Reunião de Sócios da Green Coast ("ARS Green Coast") e, em conjunto com ARS MS Perequê, ARS MS Empreendimentos e ARS MS Easy Up, as "Aprovações Societárias SPEs", que, conjuntamente com a AGE da Devedora, são referidas como "Aprovações Societárias", todas realizadas nesta data.

3. OBJETO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS



3.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Securitizadora vincula os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, em caráter irrevogável e irretratável, sem qualquer coobrigação da Emissora, aos CRI.

3.2. Os Créditos Imobiliários são oriundos das Debêntures, emitida pela Devedora e subscritas pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão, e contam com as características descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

3.3. A Emissora declara que, na Data de Emissão dos CRI, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, possuem valor nominal equivalente a R\$ 128.800.000,00 (cento e vinte e oito milhões e oitocentos mil reais).

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

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

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

(iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a **(i)** emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; **(ii)** remuneração do Coordenador Líder pela estruturação da Oferta e distribuição dos CRI; **(iii)** remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; **(iv)** remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; **(v)** remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; **(vi)** remuneração a ser paga ao auditor independente do Patrimônio Separado; **(vii)** despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e **(viii)** averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;

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

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



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

3.5. As vias eletrônicas deste Termo de Securitização, da Escritura de Emissão de CCI, as CCI, a Escritura de Emissão e os Instrumentos de Garantia deverão ser mantidos em custódia pela Instituição Custodiante, na qualidade de fiel depositária, a qual foi contratado para exercer as seguintes funções, entre outras: **(i)** receber o Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de CCI, as CCI, a Escritura de Emissão e os Instrumentos de Garantia, bem como seus eventuais aditamentos, e realizar a verificação da formalidade do lastro dos CRI, de forma individualizada e integral; **(ii)** fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso (i) acima; e **(iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) e inciso (ii) acima.

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

3.5.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, e/ou aos demais Documentos da Operação, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

3.6. Declarações: Para fins da Resolução CVM 60, seguem como Anexo III, Anexo IV e Anexo V ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Securitizadora, pela Instituição Custodiante e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

4. DOS REGISTROS

4.1. Registro do Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados pela Securitizadora na B3, conforme disposto no artigo 26, §1º da Lei nº 14.430, para fins de registro do Regime Fiduciário.

4.2. Registro perante CVM. A Oferta será registrada na CVM, por meio do rito de registro de distribuição automático, não estando a Oferta sujeita à análise prévia da CVM, conforme disposto no artigo 26, inciso VIII, alínea (b) da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados.

4.3. Registro perante ANBIMA. Nos termos do artigo 19 do Código de Ofertas Públicas, bem como dos artigos 15 e 16 das Regras e Procedimentos ANBIMA, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA no prazo de até 7 (sete) dias corridos contados da data de divulgação do Anúncio de



Encerramento.

5. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

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

- (i) Número da Emissão: 120ª (centésima vigésima) emissão de CRI da Securitizadora;
- (ii) Classe: Única;
- (iii) Séries: a Emissão será realizada em 04 (quatro) séries (referidas em conjunto, como “Séries” e, individual e indistintamente, como “Série”), sendo a primeira Série de CRI referida como “CRI Primeira Série”; a segunda Série de CRI referida como “CRI Segunda Série”; a terceira Série de CRI referida como “CRI Terceira Série”; e a quarta Série de CRI referida como “CRI Quarta Série”;
- (iv) Lastro dos CRI: os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI;
- (v) Número de Ordem: N/A;
- (vi) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão é de R\$ 128.800.000,00 (cento e vinte oito milhões e oitocentos mil reais), observado que tal montante poderá ser diminuído em decorrência da Distribuição Parcial de qualquer das Séries, sendo:
 - (a) R\$ 41.100.000,00 (quarenta e um milhões e cem mil reais), na Data de Emissão, correspondente aos CRI Primeira Série;
 - (b) R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), na Data de Emissão, correspondente aos CRI Segunda Série;
 - (c) R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão, correspondente aos CRI Terceira Série; e
 - (d) R\$ 24.700.000,00 (vinte e quatro milhões e setecentos mil reais), na Data de Emissão, correspondente aos CRI Quarta Série.
- (vii) Quantidade de CRI: serão emitidos 128.800 (cento e vinte e oito mil e oitocentos) CRI, observado que tal quantidade poderá ser diminuída em decorrência da Distribuição Parcial de qualquer das Séries, sendo:
 - (a) 41.100 (quarenta e um mil e cem) CRI Primeira Série;



- (b) 33.000 (trinta e três mil) CRI Segunda Série;
 - (c) 30.000 (trinta mil) CRI Terceira Série; e
 - (d) 24.700 (vinte e quatro mil e setecentos) CRI Quarta Série.
- (viii) Valor Nominal Unitário dos CRI: o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (ix) Datas de Emissão dos CRI: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI será 25 de outubro de 2024 (“Data de Emissão”);
- (x) Prazo Total e Data de Vencimento dos CRI:
- (a) Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI Primeira Série terão prazo de vencimento de 2.548 (dois mil, quinhentos e quarenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 17 de outubro de 2031 (“Data de Vencimento Primeira Série”);
 - (b) Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos neste Termo de Securitização, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI Segunda Série terão prazo de vencimento de 2.551 (dois mil, quinhentos e cinquenta e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 20 de outubro de 2031 (“Data de Vencimento Segunda Série”);
 - (c) Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos neste Termo de Securitização, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI Terceira Série terão o prazo de vencimento de 2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 21 de outubro de 2031 (“Data de Vencimento Terceira Série”); e
 - (d) Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos neste Termo de Securitização, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI Quarta Série terão prazo de vencimento de 2.553 (dois mil, quinhentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 22 de outubro de 2031 (“Data de Vencimento Quarta Série” e, em conjunto com a Data de Vencimento Primeira Série, a Data de



Vencimento Segunda Série e a Data de Vencimento Terceira Série, as “Datas de Vencimento dos CRI”).

(xi) Atualização Monetária dos CRI:

- (a)** Os CRI Primeira Série serão atualizados mensalmente pela variação positiva do IPCA, nos termos nos termos da Cláusula 11 abaixo;
- (b)** Os CRI Segunda Série serão atualizados mensalmente pela variação positiva do IPCA, nos termos nos termos da Cláusula 11 abaixo;
- (c)** Os CRI Terceira Série serão atualizados mensalmente pela variação positiva do IPCA, nos termos nos termos da Cláusula 11 abaixo;
- (d)** Os CRI Quarta Série serão atualizados mensalmente pela variação positiva do IPCA, nos termos nos termos da Cláusula 11 abaixo.

(xii) Remuneração dos CRI:

- (a)** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) desde a primeira Data da Integralização dos CRI Primeira Série ou a Data de Pagamento de Remuneração Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, calculada nos termos da Cláusula 11.2 abaixo;
- (b)** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,45% (dez inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) desde a primeira Data da Integralização dos CRI Segunda Série ou a Data de Pagamento de Remuneração Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, calculada nos termos da Cláusula 11.3 abaixo;
- (c)** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Terceira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,40% (dez inteiros e quarenta centésimos por cento) desde a primeira Data da Integralização dos CRI Terceira Série ou a Data de Pagamento de Remuneração Terceira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, calculada nos termos da Cláusula 11.4 abaixo;
- (d)** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Quarta Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,35% (dez inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) desde a primeira Data da Integralização dos CRI Quarta Série ou a Data de



Pagamento de Remuneração Quarta Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, calculada nos termos da Cláusula 11.5 abaixo.

(xiii) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI:

- (a)** Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos neste Termo de Securitização, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI Primeira Série serão amortizados em uma única parcela na Data de Vencimento Primeira Série;
- (b)** Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos neste Termo de Securitização, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI Segunda Série serão amortizados em uma única parcela na Data de Vencimento Segunda Série;
- (c)** Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos neste Termo de Securitização, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI Terceira Série serão amortizados em uma única parcela na Data de Vencimento Terceira Série; e
- (d)** Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos neste Termo de Securitização, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI Quarta Série serão amortizados em uma única parcela na Data de Vencimento Quarta Série.

(xiv) Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI:

- (a)** Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os valores relativos à Remuneração Primeira Série deverão ser pagos mensalmente, sem carência a partir da primeira Data de Integralização da Primeira Série, conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo I a este Termo de Securitização;
- (b)** Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os valores relativos à Remuneração Segunda Série deverão ser pagos mensalmente, sem carência a partir da primeira Data de Integralização da Segunda Série, conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo I a este Termo de Securitização;
- (c)** Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os valores relativos à Remuneração Terceira Série deverão ser pagos mensalmente, sem



carência a partir da primeira Data de Integralização da Terceira Série, conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo I a este Termo de Securitização;

(d) Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os valores relativos à Remuneração Quarta Série deverão ser pagos mensalmente, sem carência a partir da primeira Data de Integralização da Quarta Série, conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo I a este Termo de Securitização.

(xv) Código ISIN:

(a) CRI Primeira Série: BRCASCCRI4P8;

(b) CRI Segunda Série: BRCASCCRI4Q6;

(c) CRI Terceira Série: BRCASCCRI4R4;

(d) CRI Quarta Série: BRCASCCRI4S2.

(xvi) Distribuição Parcial: nos termos do Contrato de Distribuição, será admitida a Distribuição Parcial dos CRI, sendo aplicável, nesse caso, o disposto nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, observados os seguintes montantes mínimos ("Montantes Mínimos"):

(a) R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) em CRI Primeira Série;

(b) R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) em CRI Segunda Série,

(c) R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) em CRI Terceira Série; e

(d) R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) em CRI Quarta Série.

(xvii) Duration dos CRI:

(a) CRI Primeira Série: 5,08 anos;

(b) CRI Segunda Série: 5,09 anos;

(c) CRI Terceira Série: 5,10 anos; e

(d) CRI Quarta Série: 5,10 anos.

(xviii) Regime fiduciário: Será instituído o Regime Fiduciário pela Securitizadora sobre os



Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25, da Lei nº 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

(xix) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das garantias indicadas na Cláusula 13;

(xx) Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante em garantia dos CRI e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Securitizadora;

(xxi) Coobrigação da Securitizadora: Não há;

(xxii) Níveis de Subordinação: Não há;

(xxiii) Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário;

(xxiv) Agente de Liquidação: o Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, executados por meio do sistema da B3, conforme o caso, sendo-lhe devida, para tanto, remuneração conforme previsto neste Termo de Securitização. O Agente de Liquidação não será responsável pelo controle e cobrança dos créditos gerados pelos CRI, sendo tal atribuição de responsabilidade da Emissora;

(xxv) Escriturador: Escriturador atuará como registrador dos CRI, para fins de custódia eletrônica, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista neste Termo de Securitização;

(xxvi) Vantagens e Restrições dos CRI: não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares dos CRI. A cada CRI caberá um voto nas deliberações das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI;

(xxvii) Forma de Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão totalmente subscritos, no mercado primário, e integralizados à vista em moeda corrente nacional, sendo certo que a integralização dos CRI estará sujeita ao cumprimento das Condições Precedentes de Distribuição, mediante pagamento na Conta do Patrimônio Separado. Os CRI serão integralizados: **(a)** na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI; ou **(b)** em qualquer outra data após a primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva Série, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva Série, calculada nos termos deste Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento, até data da efetiva integralização;



(xxviii) Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural, e serão reconhecidos como comprovante de titularidade: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3. Caso os CRI venham a ser custodiados em outra câmara, este Termo de Securitização será aditado, sem necessidade de Assembleia Especial, para prever a forma de comprovação da titularidade dos CRI;

(xxix) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados para **(i)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3 (Balcão B3);

(xxx) Local de Emissão: cidade de São Paulo, estado de São Paulo;

(xxxi) Fatores de Risco: os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Definitivo;

(xxxii) Classificação ANBIMA dos CRI: conforme disposto nas “Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas” da ANBIMA, em vigor, os CRI apresentam a seguinte classificação: **(i)** Categoria: Residencial, pois os créditos imobiliários são oriundos de atividades comerciais relacionado a imóvel residencial multifamiliar; **(ii)** Concentração: concentrados, uma vez que 100% (cem por cento), ou seja, mais de 20% (vinte por cento), dos direitos creditórios imobiliários são devidos pela Devedora, nos termos da alínea “(b)” do inciso II do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii)** Segmento: Apartamentos ou casas, em observância ao objeto social da Devedora, o que inclui, dentre outros, a incorporação e locações de prédios próprios, nos termos da alínea “a” do inciso III do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv)** Lastro: valores mobiliários representativos de dívida, uma vez que são lastreados em debêntures, nos termos da alínea “(c)” do inciso IV do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações;

(xxxiii) Situação do Registro dos Imóveis: os Imóveis Lastro estão devidamente formalizados e registrados nas respectivas matrículas;

(xxxiv) Habite-se: não há.

(xxxv) Regime de Incorporação: incorporação por conta e risco do incorporador; e



(xxxvi) Assentamento do ato pelo qual os Créditos Imobiliários foram cedidos: n/a.

5.2. Os CRI ainda terão as seguintes características adicionais:

(i) Encargos Moratórios: Caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários não sejam realizados nos prazos previstos na Escritura de Emissão, os Créditos Imobiliários estarão sujeitos, sem prejuízo da Atualização Monetária e da Remuneração: **(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago (“Encargos Moratórios”).

(ii) Locais de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI e, ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI, na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data de vencimento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

(iii) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no inciso acima.

(iv) Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI até o 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. Com exceção da Data de Vencimento, fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis entre a data do efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e a data do pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

5.3. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.

6. CONDIÇÕES PRECEDENTES



6.1. Condições Precedentes para Colocação e Distribuição da Oferta

6.1.1. Os CRI serão distribuídos por meio da Oferta, pelo Coordenador Líder, mediante o atendimento, pela Devedora, das condições precedentes de distribuição previstas no Contrato de Distribuição e no Prospecto Definitivo (“Condições Precedentes de Distribuição”), que estão sujeitas a verificação e/ou dispensa, pelo Coordenador Líder, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

6.2. Condições Precedentes para Liberação de Valores à Companhia

6.2.1. Condições Precedentes Primeiro Desembolso Primeira Série. Sem prejuízo dos demais termos e condições previstos na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, o Primeiro Desembolso será realizado pela Securitizadora à Devedora, uma vez verificadas, a exclusivo critério da Securitizadora, em caráter integral e cumulativo, as seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes Primeiro Desembolso Primeira Série”), por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros na Conta de Livre Movimentação:

- (i)** o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes de Distribuição;
- (ii)** registro na JUCESC das Aprovações Societárias;
- (iii)** recebimento, pela Securitizadora, de declaração de veracidade assinada pela Devedora e pelos Fiadores;
- (iv)** ausência de declaração de vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
- (v)** recebimento, pela Securitizadora, de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão devidamente registrada nos termos previstos na Cláusula 3.3 da Escritura de Emissão;
- (vi)** recebimento, pela Securitizadora, de evidência de prenotação das Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, conforme previsto em cada um dos respectivos instrumentos, ainda que em formato eletrônico;
- (vii)** recebimento, pela Securitizadora, da via original do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrada junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, conforme previsto no respectivo instrumento, ainda que em formato eletrônico;
- (viii)** recebimento, pela Securitizadora, das vias originais dos instrumentos de alteração dos contratos sociais das SPEs na JUCESC constando o Ônus constituído sobre as quotas das SPEs em decorrência do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e dos demais requisitos legais, ainda



que em formato eletrônico;

(ix) recebimento, pela Securitizadora, da via original do Contrato de Cessão Fiduciária MS Easy Up, devidamente registrada junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, conforme previsto no respectivo instrumento, ainda que em formato eletrônico; e

(x) a outorga das procurações previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e no Contrato de Cessão Fiduciária MS Easy Up.

6.2.2. Condições Precedentes Segundo Desembolso Primeira Série. O montante remanescente dos recursos oriundos da integralização dos CRI Primeira Série após o Primeiro Desembolso será retido na Conta do Patrimônio Separado e comporá o Fundo de Obras, sendo que a liberação de tais recursos, pela Securitizadora à Devedora, será realizada, uma vez verificadas, em caráter integral e cumulativo, as seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes Segundo Desembolso Primeira Série” e, em conjunto com as Condições Precedentes Primeiro Desembolso Primeira Série, as “Condições Precedentes Primeira Série”), por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros na Conta de Livre Movimentação:

(i) existência de recursos no Fundo de Obras;

(ii) recebimento, pela Securitizadora, das vias originais do Contrato de Cessão Fiduciária MS Incorporadora, do Contrato de Cessão Fiduciária MS Perequê e do Contrato de Cessão Fiduciária Green Coast, devidamente formalizadas e registradas junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, conforme previsto nos respectivos instrumentos, ainda que em formato eletrônico;

(iii) a outorga das procurações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária MS Incorporadora, no Contrato de Cessão Fiduciária MS Perequê e no Contrato de Cessão Fiduciária Green Coast;

(iv) fornecimento, pelo Gerenciador, do Relatório de Obras que confirme o atingimento dos percentuais de avanço físico e financeiro de obra, conforme Cronograma Físico-Financeiro; e

(v) recebimento, pela Securitizadora, da informação constante do Relatório de Obras, pelo Gerenciador, do valor relacionado aos custos para a execução das obras do referido mês previstos no Cronograma Físico-Financeiro, deduzidos eventuais valores a título de compensações das liberações anteriores, sendo certo que o montante do Valor Líquido a ser liberado à Devedora será equivalente ao referido valor, desde que confirmado pelo Gerenciador.

6.2.3. Condições Precedentes Segunda Série. Sem prejuízo dos demais termos e condições previstos na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, o montante oriundo



da integralização dos CRI Segunda Série comporá o Fundo de Obras e será liberado pela Securitizadora à Companhia, em parcelas, conforme comprovação da efetiva realização das obras dos Empreendimentos Imobiliários, na forma prevista no Cronograma Físico-Financeiro, uma vez verificadas, em caráter integral e cumulativo, as seguintes condições (“Condições Precedentes Segunda Série”), por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros na Conta de Livre Movimentação:

- (i) o cumprimento (ou dispensa do cumprimento pelos Titulares dos CRI) da totalidade das Condições Precedentes Primeira Série;
- (ii) existência de recursos no Fundo de Obras;
- (iii) recebimento, pela Securitizadora, de declaração de veracidade assinada pela Devedora e pelos Fiadores;
- (iv) ausência de declaração de vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
- (v) recebimento, pela Securitizadora, das matrículas dos Imóveis Alienação Fiduciária, atualizadas com o regular registro do Ônus constituído nos termos das Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis e dos demais requisitos legais, em termos satisfatórios para a Securitizadora;
- (vi) fornecimento, pelo Gerenciador, do Relatório de Obras que confirme o atingimento dos percentuais de avanço físico e financeiro de obra, conforme Cronograma Físico-Financeiro; e
- (vii) recebimento, pela Securitizadora, da informação constante do Relatório de Obras, pelo Gerenciador, do valor relacionado aos custos para a execução das obras do referido mês previstos no Cronograma Físico-Financeiro, deduzidos eventuais valores a título de compensações das liberações anteriores, sendo certo que o montante do Valor Líquido a ser liberado à Devedora será equivalente ao referido valor, desde que confirmado pelo Gerenciador.

6.2.4. Condições Precedentes Demais Séries. Os recursos obtidos com a integralização dos CRI Terceira Série e CRI Quarta Série também comporão o Fundo de Obras constituído na Conta do Patrimônio Separado. Tais recursos serão desembolsados à Devedora, em parcelas, conforme comprovação da efetiva realização das obras dos Empreendimentos Imobiliários, na forma prevista no Cronograma Físico-Financeiro e, após o atendimento, pela Devedora, das condições precedentes abaixo (“Condições Precedentes Demais Séries” e, em conjunto com as Condições Precedentes Primeira Série e as Condições Precedentes Segunda Série, as “Condições Precedentes”), que estão sujeitas a verificação pela Securitizadora, observada a prévia deliberação dos Titulares dos CRI em assembleia especial de Titulares dos CRI, em caso de dispensa, conforme previsto neste Termo de Securitização, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros na Conta de



Livre Movimentação:

- (i) o cumprimento (ou dispensa do cumprimento pelos Titulares dos CRI) da totalidade das Condições Precedentes Segunda Série;
 - (ii) existência de recursos no Fundo de Obras;
 - (iii) recebimento, pela Securitizadora, de declaração de veracidade assinada pela Devedora e pelos Fiadores;
 - (iv) ausência de declaração de vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
- (i) fornecimento, pelo Gerenciador, do Relatório de Obras que confirme o atingimento dos percentuais de avanço físico e financeiro de obra, conforme Cronograma Físico-Financeiro; e
 - (ii) recebimento, pela Securitizadora, da informação, pelo Gerenciador, do valor relacionado aos custos para a execução das obras do referido mês previstos no Cronograma Físico-Financeiro, deduzidos eventuais valores a título de compensações das liberações anteriores, sendo certo que o montante do Valor Líquido a ser liberado à Devedora será equivalente ao referido valor, desde que confirmado pelo Gerenciador.

6.3. Enquanto não cumpridas as Condições Precedentes, conforme aplicável, os valores que tenham sido pagos pelos Titulares dos CRI à Securitizadora a título de integralização dos CRI, nos termos dos respectivos documentos de aceitação da oferta, ficarão retidos na Conta do Patrimônio Separado, bem como demais valores que venham a ser depositados e mantidos em conta, e poderão ser investidos pela Securitizadora em Investimentos Permitidos.

6.3.1. Na hipótese em que qualquer Condição Precedente não seja cumprida nos prazos estabelecidos neste Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão, a Companhia, exclusivamente e no limite dos recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, deverá restituir aos respectivos Titulares dos CRI a totalidade do valor de subscrição e integralização dos CRI da respectiva Série, acrescido da Remuneração, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Integralização dos CRI correspondente até o resgate antecipado total dos CRI e demais juros e encargos moratórios eventualmente previstos na Escritura de Emissão. Os eventuais rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI em virtude do resgate antecipado total dos CRI, observado o previsto no Termo de Securitização, sem prejuízo da obrigação da Companhia realizar o pagamento de eventual saldo devedor, em caso de insuficiência de recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado.

6.3.2. Fica desde já estabelecido que, até o atendimento da totalidade das Condições Precedentes, ou ainda, até que o cumprimento de tais Condições Precedentes seja dispensado



pelos Titulares dos CRI, bem como das Condições Precedentes de Distribuição, a Securitizadora não possui qualquer obrigação pecuniária perante a Companhia em relação aos valores correspondentes ao Valor Total da Emissão que estejam mantidos em depósito com a Securitizadora, incluindo, sem limitação, a obrigação de pagamento de qualquer remuneração ou correção monetária à Companhia sobre o Valor Total da Emissão ou o Valor Líquido.

7. DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI

7.1. Forma de Distribuição

7.1.1. Os CRI de cada Série serão objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, observado que **(i)** o público-alvo da Oferta é composto exclusivamente pelos Investidores; **(ii)** será intermediada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição; **(iii)** está sujeita ao rito de registro automático de distribuição perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “(b)” da Resolução CVM 160.

7.1.2. Tendo em vista o rito e o público-alvo adotado **(i)** a Oferta contará com a apresentação de Prospecto Definitivo e Lâmina da Oferta, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 e conforme modelo constante do Anexo J à Resolução CVM 160 para sua realização, sendo certo que a CVM não realizará a análise prévia de tais documentos e dos demais Documentos da Operação, tampouco de seus termos e condições; e **(ii)** devem ser observadas as restrições de negociação dos CRI previstas na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 60 e neste Termo de Securitização.

7.1.3. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em subscrever os CRI no âmbito da Oferta, sendo admitido ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária para todos os CRI subscritos e integralizados em uma mesma data, observado ao disposto da Cláusula 8.3 abaixo.

7.1.4. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: **(i)** a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e **(ii)** divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Início”) e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos (“Período de Distribuição”).

7.1.5. Os documentos de suporte a apresentações oferecidas a Investidores devem ser divulgados nos Meios de Divulgação em até 1 (um) dia após a sua utilização, nos termos do artigo



60 da Resolução CVM 160.

7.1.6. Os CRI de cada Série serão objeto de ofertas públicas específicas, nos termos da regulamentação aplicável e do Contrato de Distribuição, sendo certo que, caso seja necessário aditar este Termo de Securitização e/ou os demais Documentos da Operação para refletir mudanças em uma determinada Oferta de Série específica, não será necessária nova aprovação da Emissora, da Devedora, da MS Empreendimentos, dos Fiadores Pessoas Jurídicas e/ou das SPEs, tampouco aprovação por Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

7.2. Distribuição Parcial

7.2.1. Nos termos do Contrato de Distribuição, será admitida a Distribuição Parcial dos CRI, sendo aplicável, nesse caso, o disposto nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que haja colocação de CRI em montantes equivalentes aos Montantes Mínimos.

7.2.2. Em atendimento ao disposto no artigo 74 da Resolução CVM 160, em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, deverá optar por: **(i)** condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou **(ii)** condicionar sua subscrição à colocação do respectivo Montante Mínimo, e nesse caso escolher entre: **(a)** receber a totalidade dos CRI solicitados; ou **(b)** receber a proporção entre a quantidade efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada.

7.2.3. Caso sejam subscritos CRI em montante inferior ao Montante Mínimo, a Oferta será cancelada, e os recursos eventualmente integralizados deverão ser integralmente restituídos aos respectivos Investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis contados cancelamento.

7.2.4. Em caso de Distribuição Parcial, desde que observados os Montantes Mínimos, os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Securitizadora, com o consequente aditamento ao Termo de Securitização, a Escritura de Emissão e aos demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido), para refletir o montante final dos CRI e das Debêntures, sem a necessidade de aprovação da Securitizadora, de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou de aprovação societária adicional pela Companhia. Adicionalmente, a Emissora deverá devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à Oferta, nos termos acima, à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores eventualmente já integralizados, com base no Preço de Integralização (conforme abaixo definido), nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos boletins de subscrição ou documentos equivalentes de aceitação da Oferta, conforme o caso, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos incorridos pelo Investidor e com a dedução dos valores relativos aos tributos ou encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta.

7.2.5. 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 do boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da Oferta, conforme o caso, dos CRI cujos valores tenham sido restituídos.

7.2.6. Em atendimento ao parágrafo 1º do artigo 73 da Resolução CVM 160, caso haja a necessidade de recursos adicionais, em vista da Distribuição Parcial, a Companhia poderá efetuar emissão de valores mobiliários e/ou efetuar a contratação de linha de financiamento junto a instituições financeiras, tendo como principal critério o menor custo de capital para a Companhia.

7.3. Prazo de Subscrição

7.3.1. Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

7.3.2. A distribuição dos CRI junto a Investidores, será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3.

7.3.3. A liquidação financeira da Oferta, com a respectiva prestação de contas e pagamentos dar-se-á na data em que ocorrer a efetiva integralização dos CRI, em valor correspondente ao Preço de Integralização, multiplicado pela quantidade de CRI efetivamente subscritos e integralizados.

7.3.4. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento.

7.3.5. A divulgação do Anúncio de Encerramento será realizada, antes da abertura ou após o encerramento do pregão, por meio da página da rede mundial de computadores: **(a)** da Securitizadora; **(b)** do Coordenador Líder; **(c)** da CVM; e **(d)** da B3.

7.4. Restrição para Negociação

7.4.1. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, sendo certo que os CRI não poderão ser objeto de revenda destinada ao Público Investidor em Geral, em virtude dos requisitos previstos no artigo 33, §10 da Resolução CVM 60, no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 e no item V do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, e não teve dispensa de tais requisitos pela SSE, de forma que, a princípio, após 1 (um) ano da Data de Encerramento da



Oferta, os CRI ainda não poderão ser revendidos ao Público Investidor em Geral.

7.4.2. Os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Qualificados.

7.5. Aceitação da Oferta

7.5.1. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de documento de aceitação da Oferta pelos Investidores.

7.6. Regime de Colocação

7.6.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160, em observância ao plano de distribuição previamente acordado no Contrato de Distribuição.

7.7. Alteração de Características Essenciais da Oferta

7.7.1. Nos termos do artigo 67, §2º da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da CVM, contudo, deve ser divulgada imediatamente pelos Meios de Divulgação e a Emissora e o Coordenador Líder deve se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

7.7.2. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

7.7.3. Os Investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI, na forma e condições dos documentos da Oferta.

8. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

8.1. Os CRI serão subscritos e integralizados pelos Investidores, no mercado primário, nas Datas de Integralização pelo Preço de Integralização dos CRI.

8.2. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato de subscrição, pelo Preço de Integralização, conforme previsto neste Termo de Securitização.

8.3. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a exclusivo critério do



Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, desde que o ágio ou o deságio seja aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como, mas sem limitação a **(a)** alteração na taxa SELIC; **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração na Taxa DI; **(d)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgados pela ANBIMA, ou **(e)** excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pela Emissora. A aplicação de ágio ou deságio não importará em alteração dos custos totais (*all-in*) da Emissora.

8.4. A integralização dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, e os recursos serão depositados na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para o pagamento do preço de integralização das Debêntures, observadas as Condições Precedentes.

9. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

9.1. Destinação dos Recursos pela Securitizadora. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado, em sua integralidade, pela Securitizadora, para pagamento do valor da integralização das Debêntures.

9.2. Destinação dos Recursos das Debêntures. Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures destinam-se à constituição do Fundo de Obras a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, no Valor Líquido, que por sua vez será destinado, em sua integralidade, diretamente pela Devedora, ou indiretamente por meio das SPEs, as quais são subsidiárias da Devedora, na forma da Cláusula 9.2.6 abaixo, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados às construções dos empreendimentos imobiliários nos imóveis descritos no Anexo X deste Termo de Securitização ("Empreendimentos Imobiliários" e "Imóveis Lastro", respectivamente), observado o valor da destinação para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação, conforme previsto no Anexo XI e Anexo VI deste Termo de Securitização, respectivamente ("Destinação dos Recursos").

9.2.1. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), os recursos líquidos captados por meio da Emissão das Debêntures não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas Controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo se houver superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

9.2.2. As Partes reconhecem desde já que o cronograma semestral constante do Anexo VI deste Termo de Securitização é meramente indicativo ("Cronograma Indicativo"), de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo:



(i) não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a Escritura de Emissão e/ou este Termo de Securitização e/ou a Escritura de Emissão de CCI (conforme definidos abaixo), observada a obrigação da Devedora de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI; e **(ii)** não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou Resgate Antecipado dos CRI, ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Companhia, desde que a Companhia realize a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

9.2.3. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à realização e verificação da Destinação dos Recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a Destinação dos Recursos seja integralmente comprovada.

9.2.4. A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão das Debêntures a ser destinada a cada Imóvel Lastro, indicado no Anexo XI deste Termo de Securitização, independentemente da anuência prévia da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, sendo certo que alteração dos percentuais indicados no Anexo XI deste Termo de Securitização: **(i)** informada ao Agente Fiduciário dos CRI semestralmente, por meio do envio de notificação pela Devedora, substancialmente na forma prevista na Escritura de Emissão, com cópia para a Securitizadora; e **(ii)** refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão e ao presente Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento da referida notificação pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI.

9.2.5. Durante a vigência dos CRI, será facultado à Devedora a inserção de novos imóveis no rol de Imóveis Lastro, desde que cumpridos os requisitos indicados nesta Cláusula, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, mediante **(i)** anuência prévia da Securitizadora, observadas as regras de convocação e instalação previstas neste Termo de Securitização; e **(ii)** celebração de aditamento à Escritura de Emissão e ao presente Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da anuência da Securitizadora.

9.2.6. Os recursos poderão ser transferidos para as SPEs, que são subsidiárias da Devedora com o objetivo de cumprir com a Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento por meio de: **(i)** aumento de capital social; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC; ou **(iii)** qualquer outra modalidade legalmente aceita.

9.2.7. Os recursos captados por meio da emissão das Debêntures deverão seguir a Destinação dos Recursos, até **(i)** as datas de vencimento original dos CRI; ou **(ii)** até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, ou Resgate Antecipado das Debêntures, em qualquer dos casos, com o consequente Resgate



Antecipado dos CRI, as obrigações da Devedora previstas nesta Cláusula quanto à Destinação dos Recursos, incluindo com relação ao envio do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios e ao pagamento dos valores devidos ao Agente Fiduciário dos CRI referentes à verificação da Destinação dos Recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que seja comprovada a destinação da totalidade dos recursos da emissão das Debêntures, perdurando da mesma forma a obrigação do Agente Fiduciário dos CRI realizar a verificação da Destinação dos Recursos, nos termos aqui previstos.

9.2.8. A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, sobre a Destinação dos Recursos obtidos com a emissão das Debêntures: **(i)** semestralmente, até o último dia dos meses de abril e outubro, sendo a primeira verificação até 30 de abril de 2025 (“Período de Verificação”), por meio do envio de relatório substancialmente na forma prevista na Escritura de Emissão (“Relatório de Verificação”), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Devedora para cada um dos Imóveis Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, em conjunto e conforme aplicável, a cópia do cronograma de avanço das obras e o relatório de medição de obras que tenha sido emitido pelo Gerenciador; **(ii)** na data em que ocorrer o vencimento ordinário da totalidade das Debêntures, por meio do envio de Relatório de Verificação, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Devedora para cada um dos Imóveis Lastro durante o período entre o término do último Período de Verificação e a data do referido vencimento, resgate e/ou amortização; e **(iii)** sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores.

9.2.9. Para fins do disposto na Cláusula 9.2.8 acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar, sempre que julgar necessário, os respectivos documentos comprobatórios da Destinação dos Recursos (tais como contratos, escrituras, pedidos, notas fiscais, entre outros, acompanhados de seus arquivos no formato “.pdf”, comprovantes de pagamento bem como deverá ser enviado um Excel, com os dados da nota fiscal (nome do fornecedor, e descritivo do produto) e dados do comprovante (valor pago e data de pagamento) ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários) (“Documentos Comprobatórios”), os quais deverão ser apresentados pela Devedora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por órgão regulador ou Autoridade Governamental.

9.2.10. A Devedora será responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

9.2.11. A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações



recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos, salvo em decorrência de demanda de Autoridade competente ou ordem judicial, ou ainda, de publicidade obrigatória decorrente de legislação, normativo ou regulamento em vigor.

9.2.12. O Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base nos documentos encaminhados nos termos das Cláusulas 9.2.8 e 9.2.9 acima e nos Documentos Comprobatórios, se aplicável, o cumprimento, pela Devedora e/ou pelas SPEs (na forma da Cláusula 9.2.5 acima), da efetiva Destinação dos Recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures nos termos previstos nesta Cláusula, devendo o Agente Fiduciário dos CRI se comprometer a emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos da emissão das Debêntures.

9.2.13. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, encaminhados atestando, inclusive, que estes, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

9.2.14. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, o que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que tratam as Cláusulas 9.2.8 e 9.2.9 acima.

9.2.15. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da Destinação de Recursos, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI.

10. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

10.1. Acompanhamento das Obras dos Empreendimentos. O acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários será realizado pelo Gerenciador, contratada pela Devedora para realizar o monitoramento do cronograma de avanço das obras (“Cronograma Físico-Financeiro”).

10.1.1. O Gerenciador realizará vistorias nas obras de cada Empreendimento Imobiliário, definirá os valores a serem liberados com base na necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário projetada para cada uma das datas constantes do Cronograma Físico-Financeiro e elaborará relatório mensal, tomando-se como base o Cronograma Físico-Financeiro (“Relatório de Obras”). Em nenhuma hipótese a Securitizadora e o Agente Fiduciário



serão responsáveis por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Obras, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do referido relatório.

10.1.2. Durante toda a vigência das Debêntures e enquanto as obras dos Empreendimentos Imobiliários estiverem em andamento, o Gerenciador deverá ser responsável pelo acompanhamento da evolução físico-financeira das obras dos Empreendimentos Imobiliários, bem como deverá se obrigar, nos termos do respectivo instrumento de contratação, a no mínimo mensalmente: **(a)** apresentar relatório mensal com os resultados da vistoria e sugestões que lhe parecerem necessárias para prevenir ou corrigir deficiências ou irregularidades; **(b)** comparar as atividades previstas no Cronograma Físico-Financeiro das obras disponibilizado pela Devedora e as atividades efetivamente executadas durante o período, certificando-se de que estas estão sendo executadas conforme projetos, memorial descritivo, Cronograma Indicativo, orçamentos e demais documentos apresentados pela Devedora; **(c)** acompanhar a viabilidade de conclusão de cada Empreendimento Imobiliário no prazo e condições informados pela Devedora quando da celebração do respectivo instrumento de contratação do Gerenciador; **(d)** efetuar as medições das obras de cada Empreendimento Imobiliário executadas, indicando de forma expressa e escrita qualquer atraso ao cronograma inicialmente pactuado; e **(e)** verificar, se necessário e viável, eventuais questões socioambientais relativas a cada Empreendimento Imobiliário.

10.1.3. Os Relatórios de Obras deverão ser apresentados pelo Gerenciador à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI até dia 10 (dez) de cada mês antes de cada liberação do Valor Líquido para a Devedora.

10.1.4. Os Relatórios de Obras deverão ser apresentados pelo Gerenciador até a data na qual, cumulativamente, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI recebam o Relatório de Verificação do *Completion* Físico e Financeiro, que ateste a ocorrência do *Completion* Físico e Financeiro, o qual correspondente à verificação dos seguintes eventos, cumulativamente: **(i)** conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário; **(ii)** emissão do habite-se e manutenção das licenças aplicáveis ao Empreendimento Imobiliário conforme exigidas pela legislação aplicável e especificadas em Relatório de Obras; e **(iii)** inexistência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures ("*Completion* Físico e Financeiro").

10.1.5. O Gerenciador será contratado às expensas do Patrimônio Separado.

10.1.6. O *Completion* Físico e Financeiro deverá ser atestado pelo Gerenciador por meio do Relatório de Verificação do *Completion* Físico e Financeiro ("Relatório de Verificação do *Completion* Físico e Financeiro") e dos documentos que o acompanharem, conforme disposto acima, a ser entregue pela Devedora e/ou pelo Gerenciador, conforme o caso, para a Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, sendo que o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora não realizam qualquer tipo de verificação independente a respeito do



Completion Físico e Financeiro, não sendo responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Verificação do *Completion* Físico e Financeiro, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do referido relatório.

10.1.7. A conclusão do *Completion* Físico e Financeiro não significará, necessariamente, a conclusão da Destinação dos Recursos, de forma que a obrigação de Destinação dos Recursos, pela Devedora, permanecerá até que seja observada o disposto na Cláusula 9.2.7 acima.

10.2. Acompanhamento da Comercialização das Unidades dos Empreendimentos. Durante toda a vigência das Debêntures, de forma a viabilizar o acompanhamento, pelos Titulares dos CRI, da comercialização das Unidades, a Devedora deverá manter contratada o Servicer, que será responsável por enviar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, mensalmente, até o dia 10 (dez) de cada mês, relatório gerencial contendo, no mínimo, as seguintes informações e acompanhado dos seguintes documentos, conforme o caso (“Relatório de Monitoramento”):

(i) planilha com o demonstrativo de receitas recebidas no mês imediatamente anterior e a receber de cada Empreendimento Imobiliário, de forma consolidada e detalhada por Unidade, contendo, conforme aplicável e sem limitação, o código e o número da Unidade, o nome completo ou a razão social, CPF/MF, o RG ou o CNPJ/MF, conforme o caso, do adquirente, o código do contrato, a data de assinatura do contrato, o valor da venda, a data de vencimento e de pagamento de cada parcela paga e a pagar, o tipo das parcelas (entrada, intermediárias, mensais, de financiamento, entre outras), o índice de correção das parcelas, o valor original (principal) das parcelas, o valor dos acréscimos (dividido em juros, correção, multa e mora), o valor dos descontos, o valor atualizado e o valor efetivamente pago de cada parcela (vencidas e a pagar) e o valor de corretagem pago por cada Unidade. Nesta relação deve constar ainda a relação de Unidades que foram objeto de distrato, contendo (i) a data do distrato; (ii) o valor pago pelo adquirente da Unidade objeto de distrato; e (iii) valor devolvido pela Devedora e/ou pelas SPEs ao cliente;

(ii) eventuais inadimplências dos adquirentes das Unidades dos Empreendimentos Imobiliários;

(iii) acompanhamento do pagamento de qualquer valor a título de devolução decorrente de distrato ou cobrança indevida;

(iv) cópias digitalizadas dos compromissos de compra e venda e de distratos firmados no decorrer do mês de referência, os quais deverão ser enviados até o dia 5 (cinco) do mês subsequente ao mês de referência;

(v) fluxo futuro de despesas e custos projetados, o qual deverá ser enviado até o dia 5



(cinco) do mês subsequente ao mês de referência; e

(vi) realizar o cálculo da Razão de Garantia (conforme definido abaixo).

11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO DOS CRI

11.1. Atualização Monetária dos CRI

11.1.1. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação positiva acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE (“Atualização Monetária”) desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série, inclusive, até o seu respectivo pagamento, exclusive, sendo a Atualização Monetária incorporada ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI automaticamente (“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”), sendo calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

“ VN_a ” = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“ VN_e ” = Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, ou o seu saldo após pagamentos, incorporação de juros, amortização ou atualização monetária a cada período, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“ C ” = Fator da variação positiva do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

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

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

“ NI_k ” = Valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês da Data de Pagamento, referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Pagamento;



“ NI_{k-1} ” = valor do número-índice do IPCA utilizado no mês anterior ao mês do índice “ NI_k ”;

“dup” = número de Dias Úteis entre a primeira Data da Integralização da respectiva Série, conforme o caso, ou a Data de Pagamento da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo “dup” um número inteiro;

“dut” = número de Dias Úteis contidos entre a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive) e a próxima Data de Pagamento, sendo “dut” um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento, considera-se “dut” como 22 (vinte e dois) Dias Úteis.

11.1.2. Para fins desta Cláusula:

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

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao presente Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;

(iii) considera-se como o mês da Atualização Monetária o período compreendido entre duas Datas de Pagamento consecutivas dos CRI da respectiva Série;

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k+1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) 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;

(vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o *pro rata* do último Dia Útil anterior; e

(vii) na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA no mês anterior, deverá ser considerado, para fins dessa Cláusula, o último IPCA apurado e/ou divulgado.

11.1.3. Extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA. Na hipótese de extinção e/ou não apuração ou não divulgação do IPCA por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA aos CRI por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição do IPCA. Caso não haja um novo parâmetro legalmente estabelecido, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do prazo de 30 (trinta) dias consecutivos ou da data de extinção do IPCA ou de



impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, para deliberar sobre o novo parâmetro a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado e operações similares vigentes à época. Até a aprovação desse novo parâmetro de Atualização Monetária, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstos neste Termo de Securitização, será utilizada, para apuração, a variação positiva produzida pelo último IPCA divulgado oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e/ou a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de atualização monetária.

11.1.4. Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista acima, referida Assembleia Especial não será realizada e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização. Caso, na Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista acima, não seja aprovado o novo parâmetro de Atualização Monetária ou caso não tenha sido obtido quórum de instalação, ocorrerá o Resgate Antecipado dos CRI, sem multa ou prêmio de qualquer natureza e com seu consequente cancelamento, cujo pagamento será efetuado pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de forma solidária, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou em que deveria ter sido realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme o caso.

11.1.5. O valor de resgate a ser pago nos termos da cláusula anterior corresponderá ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstos neste Termo de Securitização, será utilizado, para apuração do IPCA, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

11.2. Remuneração dos CRI Primeira Série

11.2.1. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) desde a primeira Data da Integralização dos CRI Primeira Série ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração Primeira Série"). A Remuneração Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VN_a \times (Fator Juros - 1)$$

onde:



“ J_i ” = valor unitário da Remuneração Primeira Série devido no final do i -ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“ VN_a ” = conforme definido na Cláusula 11.1.1 acima;

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

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

onde:

“taxa” = será igual a 10,5000;

“dup” = conforme definido na Cláusula 11.1.1 acima.

11.3. Remuneração dos CRI Segunda Série

11.3.1. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,45% (dez inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) desde a primeira Data da Integralização dos CRI Segunda Série ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (“Remuneração Segunda Série”). A Remuneração Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VN_a \times (Fator\ Juros - 1)$$

onde:

“ J_i ” = valor unitário da Remuneração Segunda Série devidos no final do i -ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“ VN_a ” = conforme definido na Cláusula 11.1.1 acima;

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

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

onde:



“taxa” = será igual a 10,4500;

“dup” = conforme definido na Cláusula 11.1.1 acima.

11.4. Remuneração dos CRI Terceira Série

11.4.1. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Terceira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,40% (dez inteiros e quarenta centésimos por cento) desde a primeira Data da Integralização dos CRI Terceira Série ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI Terceira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (“Remuneração Terceira Série”). A Remuneração Terceira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VN_a \times (Fator Juros - 1)$$

onde:

“ J_i ” = valor unitário da Remuneração Terceira Série devidos no final do i -ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“ VN_a ” = conforme definido na Cláusula 11.1.1 acima;

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

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

onde:

“taxa” = será igual a 10,4000;

“dup” = conforme definido na Cláusula 11.1.1 acima.

11.5. Remuneração dos CRI Quarta Série

11.5.1. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Quarta Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,35% (dez inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) desde a primeira Data da Integralização dos CRI Quarta Série ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI Quarta Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (“Remuneração Quarta Série”). A Remuneração Quarta Série será calculada



de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VN_a \times (Fator Juros - 1)$$

onde:

“ J_i ” = valor unitário da Remuneração Quarta Série devidos no final do i -ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“ VN_a ” = conforme definido na Cláusula 11.1.1 acima;

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

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

onde:

“taxa” = será igual a 10,3500;

“dup” = conforme definido na Cláusula 11.1.1 acima.

11.6. Pagamento da Remuneração

11.6.1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou Resgate Antecipado dos CRI e/ou Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, os valores relativos à respectiva Remuneração deverão ser pagos mensalmente, sem carência a partir da primeira Data de Integralização da respectiva Série (cada uma das datas, “Data de Pagamento de Remuneração”), conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

11.7. Amortização Programada

11.7.1. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e/ou Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na respectiva Data de Vencimento (“Amortização Programada dos CRI”).

11.8. Repactuação Programada



11.8.1. Os CRI não estarão sujeitos à repactuação programada.

12. RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

12.1. Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo

12.1.1. A Emissora não poderá realizar a amortização extraordinária facultativa e/ou o resgate antecipado facultativo dos CRI.

12.2. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI em decorrência da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures

12.2.1. A qualquer tempo no decurso da Emissão, nos termos da Cláusula 9.4 da Escritura de Emissão, para fins de cumprimento do último item da Ordem de Prioridade de Pagamentos e, observado o previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária, os Recursos Excedentes serão utilizados para amortização extraordinária obrigatória das Debêntures, observadas as seguintes proporções mensais: **(i)** durante o ano de 2025, 50% (cinquenta por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI em circulação; **(ii)** durante o ano de 2026, 65% (sessenta e cinco por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI em circulação; **(iii)** durante o ano de 2027, 70% (setenta por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI em circulação, até 31 de dezembro de 2027; **(iv)** durante o ano de 2028, 75% (setenta e cinco por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI em circulação, até 31 de dezembro de 2028; e **(v)** durante o ano de 2029, 100% (noventa e oito por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI em circulação, até 31 de dezembro de 2029 e, conseqüentemente, a Emissora realizará a amortização extraordinária dos CRI (“Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI”).

12.2.2. A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI em Circulação, desde que igual ou inferior a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado.

12.2.3. O valor a ser pago aos Titulares dos CRI de cada Série a título de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI (“Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória”) será equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, acrescido da Atualização Monetária dos CRI da respectiva Série e da Remuneração da respectiva Série devida desde a Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.

12.2.4. A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data



da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial, comunicar, por meio do envio de correspondência neste sentido, à B3, conforme o caso, informando a respectiva data e o volume da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI. A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, caso ocorra, será realizado de maneira unilateral pela Emissora na B3 e seguirá os procedimentos operacionais da B3.

12.3. Resgate Antecipado dos CRI

12.3.1. A Emissora realizará o resgate antecipado total dos CRI, na ocorrência dos seguintes eventos: **(i)** resgate antecipado das Debêntures, seja em decorrência **(a)** do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 12.4; **(b)** do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 12.5; **(c)** do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 12.6; e **(ii)** declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 12.7 (“Resgate Antecipado dos CRI”); sendo certo que, independentemente da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora notificará a B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

12.4. Resgate Antecipado dos CRI em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures

12.4.1. Nos termos da Cláusula 9.1 da Escritura de Emissão, a Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, a qualquer tempo, a contar da Data de Emissão da Série, desde que observado o disposto abaixo (“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures”):

(i) a Devedora deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, que incluem, mas não se limitam **(a)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; **(b)** estimativa prévia de Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures”);

(ii) por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, em relação a cada uma das Séries, conforme definido e calculado nos termos da Cláusula 12.4.2 abaixo;

(iii) o pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das



Debêntures e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

12.4.2. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, o valor a ser pago em relação às Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures será equivalente ao somatório do valor presente das parcelas remanescentes de pagamento equivalente ao valor indicado no item “(a)” ou “(b)” abaixo, dos dois o que for maior (“Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures”):

(a) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série, acrescido: **(i)** da Remuneração da respectiva Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva Série, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total; **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(iii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures; ou

(b) valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures da respectiva Série, na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA, em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total calculado conforme fórmula abaixo, acrescido: **(i)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(ii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures:

$$VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNEk}{FVFPk} \times C \right)$$

“VP” = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures da respectiva Série;

“C” = conforme definido e calculado na Cláusula 11.1.1 acima;

“n” = número total de eventos de pagamento a serem

“VNEk” = valor unitário de cada um dos “k” valores devidos das Debêntures da respectiva Série, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva Série, e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série;



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

$$FVPk = \left\{ \left[(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}} \right] \right\}$$

“TESOUROIPCA” = cupom do título Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da respectiva Série;

“Nk” = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da respectiva Série, conforme o caso, e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda;

“Duration” = corresponde à duração de Macaulay remanescente, expresso em anos, e calculada conforme segue:

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

12.4.3. Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures serão obrigatoriamente cancelados.

12.4.4. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil e a Emissora notificará a B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

12.4.5. Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI observado que, para fins desta Cláusula, não será considerado resgate antecipado parcial o resgate antecipado da totalidade de uma das Séries dos CRI.

12.5. Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo

12.5.1. Nos termos da Cláusula 9.2 da Escritura de Emissão, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures (“Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos”) na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. Para os fins da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização, será considerado um “Evento de Retenção de Tributos” (i) o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, (ii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Devedora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures; ou (iii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda



incidentes sobre os CRI.

12.5.2. Caso, a qualquer momento durante a vigência da emissão das Debêntures e até as Datas de Vencimento dos CRI, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de um Evento de Retenção de Tributos, criando ou elevando alíquotas dos impostos incidentes sobre os CRI, a Devedora se obrigou, nos termos da Escritura de Emissão a **(i)** arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e **(ii.a)** arcar e com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares dos CRI exclusivamente em decorrência do Evento de Retenção de Tributos, de modo que a Devedora deverá acrescer aos pagamentos das Debêntures os valores adicionais suficientes para que os Titulares dos CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse acontecido, ou **(ii.b)** realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

12.5.3. Na hipótese da Cláusula 12.5.2 (ii.b.) acima, a Devedora deverá encaminhar comunicado à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: **(i)** uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; **(ii)** a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos (conforme definido abaixo) será realizado; **(iii)** o valor do Preço de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, que deverá ser calculado desde a data de ocorrência do Evento de Retenção de Tributos, incluindo os valores adicionais suficientes para que os Titulares dos CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido (“Valor de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos”); e **(iv)** demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

12.5.4. O valor a ser pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá corresponder ao Valor de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos correspondente a cada uma das Séries (“Preço de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos”), observado que não haverá a incidência prêmio de resgate e a Emissora notificará a B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

12.5.5. Ocorrendo o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI em sua totalidade, sendo vedado o resgate parcial ou o resgate total de apenas uma das Séries dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados.

12.5.6. Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Preço de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

12.6. Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das



Debêntures

12.6.1. Nos termos da Cláusula 9.3 da Escritura de Emissão, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado compulsório total das Debêntures no caso em que a Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures seja superior a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada Série (“Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures”).

12.6.2. O valor a ser pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures deverá corresponder ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração da respectiva Série, devidos e não pagos, dos encargos moratórios e/ou eventuais despesas do Patrimônio Separado, se houver. A Emissora notificará a B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para tal.

12.6.3. Ocorrendo o Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI em sua totalidade, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados.

12.6.4. Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento dos valores descritos na Cláusula 12.6.2.

12.7. Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Vencimento Antecipado das Debêntures

12.7.1. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 12.7.7 e 12.7.8 abaixo, todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão serão declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Devedora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures em circulação, do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures em circulação, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, dos Encargos Moratórios, multas e demais encargos devidos, se houver, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva Série, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, em caso de ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 12.7.2 e 12.7.3 abaixo e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura.

12.7.2. Vencimento Antecipado Automático. Constitui evento que acarreta o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures (“Evento de Vencimento Antecipado Automático”):

(i) o inadimplemento, pela Devedora, pelos Fiadores e/ou pelas SPEs, de qualquer obrigação pecuniária devida à Securitizadora na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão e/ou nos Instrumentos de Garantia, não sanado no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar da data em que o pagamento era devido;



- (ii) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora;
- (iii) cisão, fusão ou incorporação da Companhia, alteração ou transferência do Controle direto ou indireto da Devedora, sem o prévio consentimento dos Titulares dos CRI;
- (iv) utilização, pela Devedora, dos recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures em atividades ilícitas e em desconformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, e com as Leis Anticorrupção, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades;
- (v) não utilização, pela Devedora, dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures estritamente nos termos da Escritura de Emissão, para a Destinação dos Recursos;
- (vi) caso a Escritura de Emissão e/ou qualquer dos Documentos da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;
- (vii) invalidade, nulidade, ineficácia ou inexecutabilidade total ou parcial de disposições de qualquer dos Documentos da Operação;
- (viii) (a) pedido de recuperação judicial ou submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou por sua Controladora (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição), pelos Fiadores e /ou pelas SPEs, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (b) declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição) formulado por terceiros não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Devedora e/ou qualquer de suas Controladas e/ou de sua Controladora; dos Fiadores e/ou das SPEs; ou (c) a ocorrência de qualquer evento que para os fins da legislação aplicável à época na qual ocorrer o evento tenha os mesmos efeitos jurídicos da decretação da insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou qualquer de suas Controladas (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição), dos Fiadores e/ou das SPEs;
- (ix) caso a Devedora e/ou as SPEs realizem alteração ou modificação de seu objeto social, modificando substancialmente as atividades por elas praticadas atualmente, ou caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 ("Receita Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário"), sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário;



(x) questionamento judicial, pela Emissora, pelos Fiadores ou pelas SPEs sobre a validade, nulidade e exequibilidade da Escritura de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação; e

(xi) caso a Devedora, os Fiadores, as SPEs ou qualquer de suas partes relacionadas pratique qualquer ato visando anular, invalidar, tornar inexecutível, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial (perante Autoridade competente), as Debêntures, a Escritura de Emissão, os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias Reais.

12.7.3. Vencimento Antecipado Não Automático. Constituem eventos de vencimento não automático ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático") e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado") que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures:

(i) descumprimento, pela Companhia, pelos Fiadores e/ou pelas SPEs, de quaisquer de suas obrigações não pecuniárias, principais ou acessórias, relacionadas a Escritura de Emissão, às Debêntures e/ou a qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanadas no prazo estabelecido, ou, em caso de omissão, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Companhia, de notificação do referido descumprimento, enviada pela Securitizadora neste sentido;

(ii) a existência de investigação, denúncia ou processo, administrativo ou judicial, contra a Companhia, os Fiadores, as SPEs e/ou contra qualquer de seus administradores (conselheiros e diretores) associados, funcionários, subcontratados ou agentes desde que agindo em nome e em benefício da Companhia, dos Fiadores e/ou das SPEs, que versem sobre o descumprimento de normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, incluindo, da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e do *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto "Leis Anticorrupção"), da Legislação Socioambiental, ou qualquer dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, sob qualquer jurisdição;

(iii) realização pela Companhia de quaisquer transações com partes relacionadas, exceto: **(a)** no caso de prestação de serviços; ou **(b)** se previamente autorizadas pelos Titulares dos CRI que representem a maioria simples dos CRI em circulação reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI especialmente convocada para esse fim; ou **(c)** por aquelas já realizadas até a presente data; ou **(d)** se tal transação, desde que não seja uma operação financeira, está no curso normal dos negócios da Companhia e em termos justos e razoáveis, não menos favoráveis do que os termos que poderia obter em uma transação com um terceiro que não seja uma parte relacionada;



(iv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia, pelos Fiadores e/ou pelas SPEs no âmbito da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação eram falsas, incorretas ou enganosas nas datas em que foram prestadas;

(v) inadimplemento de obrigação pecuniária e/ou não pecuniária, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, pela Companhia e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou por sua Controladora, e/ou pelos Fiadores perante terceiros, de contrato e/ou instrumento de valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou valor equivalente em outras moedas;

(vi) declaração de vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Companhia e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou dos Fiadores, em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou valor equivalente em outras moedas, de qualquer dívida bancário ou de mercado de capitais local ou internacional, ou de qualquer obrigação perante o mercado da qual a Companhia e/ou qualquer de suas Controladas e/ou os Fiadores sejam devedores ou coobrigados;

(vii) descumprimento, pela Companhia e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou por sua Controladora e/ou pelos Fiadores, de qualquer decisão ou sentença judicial, arbitral ou administrativa, para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, contra a Companhia e/ou qualquer de suas Controladas e/ou sua Controladora e/ou contra os Fiadores, que implique o pagamento de valores iguais ou superiores, no individual ou agregado, a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e/ou valor equivalente em outras moedas, no prazo estipulado na referida decisão;

(viii) proferimento de decisão judicial, administrativa ou arbitral contra a Companhia, cujos efeitos não tenham sido revertidos ou suspensos em até 10 (dez) Dias Úteis contados da publicação de tal decisão, **(a)** que, independentemente do valor, cause ou possa causar um Efeito Adverso Relevante; **(b)** em valor individual ou agregado, igual ou superior, a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas, ou seu valor equivalente em outras moedas; ou **(c)** que impeça ou possa vir a impedir a conclusão e/ou a continuidade das atividades desenvolvidas pela Companhia;

(ix) protesto de títulos contra a Companhia ou qualquer de suas Controladas e/ou contra sua Controladora e/ou contra os Fiadores e/ou contra as SPEs, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e/ou valor equivalente em outras moedas, exceto se no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis houver sido validamente comprovado aos Titulares dos CRI que: **(a)** o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s); ou **(b)** o valor do(s) título(s) protestado(s) foi(ram) depositado(s) em juízo; ou **(c)** o montante protestado foi devidamente quitado;



(x) distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de lucros, dividendos e/ou de juros sobre capital próprio, superior ao limite mínimo estabelecido na Lei das Sociedades por Ações, caso a Companhia esteja em mora relativamente ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária relacionadas a Escritura de Emissão, às Debêntures e/ou a qualquer dos demais Documentos da Operação;

(xi) a redução do capital social da Companhia, na forma do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, sem anuência prévia e por escrito dos Titulares dos CRI, conforme deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada especialmente para este fim;

(xii) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer autorizações, licenças e/ou alvarás necessários para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia e/ou qualquer de suas Controladas, exceto por **(a)** aquelas que estejam sendo discutidas de boa-fé, desde que obtido o efeito suspensivo e que não possam causar um Efeito Adverso Relevante; ou **(b)** que estejam em processo tempestivo de renovação ou obtenção;

(xiii) transformação da forma societária da Companhia, nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações, de modo que a Emissão de Debêntures deixe de ser admitida;

(xiv) a ocorrência de qualquer modificação nas normas legais ou regulamentares relativos ao mercado financeiro ou de capitais brasileiro que venham de qualquer forma ocasionar Efeito Adverso Relevante à Emissão e/ou à Oferta;

(xv) constituição de Ônus sobre quaisquer bens que integrem o ativo imobilizado da Devedora e desde que referido Ônus possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xvi) questionamento judicial, pela Companhia, pelas SPEs e/ou pelos Fiadores, sobre a validade, eficácia e/ou exequibilidade das Debêntures, da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas em referidos instrumentos, desde que o questionamento não seja elidido em até 10 (dez) Dias Úteis;

(xvii) falecimento, pedido ou declaração de insolvência ou interdição, temporária ou permanente, dos Fiadores Pessoas Físicas, sem a sua consequente substituição no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo evento;

(xviii) arresto, sequestro ou penhora de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Alienação Fiduciária ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda da totalidade de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Alienação Fiduciária, que não seja sanado no prazo de 20 (vinte) dias contados da ocorrência da respectiva notificação;

(xix) caso seja constituído pela Companhia e/ou pelas SPEs ou qualquer de suas partes



relacionadas qualquer Ônus sobre os bens objeto das Garantias Reais, exceto pelos Ônus constituídos ou previstos nos termos dos Instrumentos de Garantia;

(xx) caso a Companhia utilize os Imóveis Lastro e/ou os direitos creditórios decorrentes da comercialização de Unidades de tais Imóveis Lastro como lastro para uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou qualquer outro tipo de operação de financiamento;

(xxi) desapropriação, confisco ou embargo que implique perda da totalidade ou parte substancial dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Alienação Fiduciária que não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência da respectiva notificação;

(xxii) venda, transferência de ativos ou constituição de gravames sobre ativos da Companhia que, de forma individual ou agregada, comprometa a capacidade financeira e a solvência da Companhia;

(xxiii) caso, em até 30 (trinta) dias após a conclusão das obras dos Empreendimentos Imobiliários, a Companhia não apresente as matrículas atualizadas dos Imóveis Lastro evidenciando a extinção do patrimônio de afetação dos Empreendimentos Imobiliários;

(xxiv) não atendimento pela Companhia e/ou pelas SPEs, após decorridos eventuais prazos de cura previstos nos Instrumentos de Garantia, às obrigações de reforço e/ou aditamento, aos limites, percentuais e/ou valores das Garantias, conforme aplicável;

(xxv) caso o Contrato de Cessão Fiduciária MS Incorporadora, o Contrato de Cessão Fiduciária MS Perequê e o Contrato de Cessão Fiduciária Green Coast não seja celebrado pelas respectivas partes, nos termos previstos na Escritura de Emissão, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de assinatura da Escritura de Emissão; e

(xxvi) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, pelos Fiadores e/ou pelas SPEs, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Documentos da Operação.

12.7.4. Para fins deste Termo de Securitização, "Razão de Garantia" significa a Razão de Garantia, a ser calculada pelo Servicer, conforme fórmula abaixo, a qual deverá ser igual ou superior a 130% (cento e trinta por cento), que deverá ser mantida enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas:

$$\text{Razão de Garantia} = \frac{VP \text{ Recebíveis} + (\text{Estoque} * 80\%)}{\text{Saldo Devedor}} \geq 130\%$$

Onde:



“Estoque” = valor total das Unidades não comercializadas, líquido de **(a)** comissão de intermediação imobiliária, **(b)** impostos e **(c)** obrigações relativas ao pagamento de permuta, calculado pelo Servicer;

“VP Recebíveis” = valor nominal dos recebíveis futuros oriundos da comercialização das Unidades, trazidos a valor presente pela taxa de retorno de 10,44% (dez inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) ao ano, na data de pagamento, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, líquido de **(a)** comissão de intermediação imobiliária, **(b)** impostos e **(c)** obrigações relativas ao pagamento de permuta, calculado pelo Servicer;

“Saldo Devedor” = saldo devedor atualizado das Debêntures em circulação no último dia do mês referência;

12.7.5. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da sua ocorrência, sendo certo que o referido prazo não implicará em extensão ou modificação dos prazos de cura previstos nas Cláusulas 12.7.2 e 12.7.3 acima.

12.7.6. O descumprimento do dever de informar, pela Devedora, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos na Escritura de Emissão e/ou neste Termo de Securitização, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pelos Titulares dos CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate dos CRI.

12.7.7. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos previstos na Cláusula 12.7.2 acima (observado o prazo de cura aplicável, se for o caso), as obrigações decorrentes das Debêntures se tornarão imediata e automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

12.7.8. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 12.7.3 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, deverá convocar uma assembleia especial de Titulares dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e o conseqüente resgate dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização.

12.7.9. Na assembleia especial de Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 12.7.8 acima, os Titulares dos CRI representando, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, em primeira convocação, ou **(ii)** maioria dos CRI em circulação presentes em Assembleia Especial, desde que presentes titulares de ao menos 10% (dez por cento) dos CRI



em circulação, em segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização, poderão decidir por orientar a Securitizadora para que esta declare o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável e será vinculante à Securitizadora. Caso referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não se realize em primeira e em segunda convocação, em decorrência da ausência de quórum necessário para instalação e/ou deliberação desta ocorrência, será declarado o vencimento antecipado das Debêntures. Adicionalmente, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que deliberará a decisão da Securitizadora a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), será realizada em conformidade com o previsto neste Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum.

12.7.10. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Devedora obrigou-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures em circulação, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva Série, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão, conforme aplicável, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado **(i)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que ocorrer o respectivo evento; ou **(ii)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for declarado pela Securitizadora o vencimento antecipado, conforme deliberação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, nos termos previstos no Termo de Securitização.

12.7.11. A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência da Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI e à Devedora, da ocorrência do vencimento antecipado dos CRI, imediatamente após a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, informando ainda a data em que o pagamento será efetuado.

13. GARANTIAS

13.1. Sem prejuízo da constituição do Patrimônio Separado, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, os Créditos Imobiliários contarão com as Garantias Reais e a Fiança, sendo certo que a Cessão Fiduciária MS Incorporadora, a Cessão Fiduciária MS Perequê e a Cessão Fiduciária Green Coast serão constituídas, nos termos dos respectivos instrumentos, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de assinatura da Escritura de Emissão, sem a necessidade de aprovação da Securitizadora, de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou de aprovação societária adicional pela Companhia.

13.2. Enquanto perdurar o patrimônio de afetação dos Empreendimentos Imobiliários, as Garantias Reais que sejam oriundas de tais Empreendimentos Imobiliários responderão



exclusivamente pela proporção do saldo devedor de referido Empreendimento Imobiliário, não havendo, portanto, compartilhamento das Garantias Reais entre os Empreendimentos Imobiliários até a devida extinção do patrimônio de afetação do respectivo Empreendimento Imobiliário.

13.2.1. Após a extinção do patrimônio de afetação dos Empreendimentos Imobiliários, as Garantias Reais que sejam oriundas de tais Empreendimentos Imobiliários responderão pela integralidade do saldo devedor das Debêntures em circulação, independentemente de formalização de aditivo à Escritura de Emissão e/ou aos demais Documentos da Operação.

13.3. As Garantias Reais deverão ser concedidas de forma irrevogável e irretroatável pelas SPEs, pela MS Empreendimentos e pela Emissora, conforme o caso, e deverão ser válidas até a liquidação total das Obrigações Garantidas, salvo se disposto de forma diversa na Escritura de Emissão. Os demais termos e condições da Garantias Reais encontram-se previstos nos Instrumentos de Garantia.

13.4. Em relação aos Fiadores Pessoas Físicas, a Fiança prestada por cada Fiador Pessoa Física está limitada a até 20% (vinte por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas.

13.5. As Obrigações Garantidas deverão ser pagas pelos Fiadores no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pelos Fiadores de comunicação escrita enviada pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, conforme o caso, informando o inadimplemento parcial ou total das Obrigações Garantidas.

13.6. Em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares dos CRI para cobrança de tais valores, que poderão incluir, mas não se limitarão, à execução das Garantias. A execução das Garantias poderá ser realizada no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, na forma e ordem definida pelos Titulares dos CRI, observado o disposto nos Instrumentos de Garantia e na Escritura de Emissão.

13.7. Considerando a multiplicidade das Garantias constituídas em favor da Emissora, fica desde já estabelecido que estas garantem o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo ser executadas individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a execução de qualquer das Garantias não prejudicará, nem impedirá a execução das demais Garantias. Adicionalmente e considerando o exposto, a ordem de execução das Garantias será estabelecida exclusivamente pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação em Assembleia Especial, convocada para essa finalidade pela Emissora.

13.8. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das Garantias. Ainda, os CRI não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as



obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

14. DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Instituição do Regime Fiduciário

14.1.1. Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

14.1.2. Os Créditos Imobiliários **(i)** titularizado pela Emissora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis; **(ii)** serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da Emissão, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste Termo de Securitização, quando aplicáveis; **(iii)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração e de obrigações fiscais correlatas, nos termos deste Termo de Securitização; **(iv)** não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação; **(v)** não podem ser utilizados na prestação de garantias por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam ou possam vir a ser; e **(vi)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

14.2. Administração do Patrimônio Separado

14.2.1. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta do Patrimônio Separado e nas Contas Arrecadoras, observado que, eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado e serão reconhecidos como rendimentos financeiros da Emissora.

14.2.2. O Patrimônio Separado responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização.

14.2.3. Os recursos oriundos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. A Conta do Patrimônio Separado será mantida em instituição autorizada e supervisionada pelo Banco Central do Brasil de titularidade exclusiva da Emissora, aberta exclusivamente para esta Emissão, na qual foi instituído o regime fiduciário.

14.2.4. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de junho de cada ano, a partir do subsequente ao da Emissão, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações



financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor do Patrimônio Separado e publicadas pela Emissora, bem como enviadas ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o fim do exercício social.

14.2.5. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

14.3. Despesas Flat

14.3.1. Os pagamentos: **(a)** dos prestadores de serviço contratados no âmbito dos Documentos da Operação e de todas as despesas razoáveis e comprovadas em razão da estruturação e emissão dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação; e **(b)** dos valores devidos a título de despesas à vista (*flat*) da Operação de Securitização ("Despesas Flat") serão realizados às expensas do Patrimônio Separado.

14.3.2. A Companhia, nos termos da Escritura de Emissão, autorizou a Emissora a descontar, do Valor Total da Emissão, na primeira Data de Integralização, o montante necessário para o pagamento das Despesas Flat, conforme previsto no Anexo IX.

14.4. Fundo de Despesas

14.4.1. Conforme disposto na Escritura de Emissão, a Emissora está autorizada pela Devedora, a constituir, mediante a retenção do Valor Total da Emissão e manutenção, na Conta do Patrimônio Separado, do montante necessário para a constituição de um fundo de despesas, no valor inicial de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil) ("Fundo de Despesas" e "Valor Inicial do Fundo de Despesas", respectivamente).

14.4.2. Caso o montante do Fundo de Despesas fique igual ou inferior ao valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), este deverá ser recomposto, caso os recursos aplicados na Ordem de Prioridade de Pagamentos não sejam suficientes para realizar a recomposição, mediante transferência dos recursos pela Companhia, para a Conta do Patrimônio Separado, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures e o consequente resgate antecipado total dos CRI.

14.4.3. Os valores decorrentes do Fundo de Despesas, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

14.4.4. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes para o pagamento das Demais Despesas, e a Companhia não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento e na Escritura de Emissão, tais Demais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos



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

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

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

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

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

14.4.9. As Demais Despesas relacionadas com a remuneração dos prestadores de serviços envolvidos na Emissão, nos termos da Escritura de Emissão, deverão incluir ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Demais Despesas nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, sendo que referidos tributos deverão estar inclusos no preço dos serviços e os pagamentos serão limitados ao valor indicado no documento fiscal competente.

14.5. Fundo de Reserva

14.5.1. Conforme disposto na Escritura de Emissão, a Emissora está autorizada pela Devedora, a constituir de forma proporcional aos valores efetivamente integralizados na Conta do Patrimônio Separado em cada Data de Integralização dos CRI, mediante a retenção do montante necessário para a constituição de um fundo de reserva para garantir o pagamento dos CRI, no valor projetado das 2 (duas) parcelas subsequentes de Remuneração ("Fundo de Reserva") e



“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”, respectivamente).

14.5.2. Caso, a qualquer momento, o Fundo de Reserva seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, este deverá ser recomposto, caso os recursos aplicados na Ordem de Prioridade de Pagamentos não sejam suficientes para realizar a recomposição, mediante transferência dos recursos pela Companhia, para a Conta do Patrimônio Separado, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures e o consequente resgate antecipado total dos CRI.

14.5.3. Os valores decorrentes do Fundo de Reserva, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

14.5.4. Em nenhuma hipótese a Securitizadora realizará a recomposição do Fundo de Reserva com recursos próprios.

14.6. Valor Líquido

14.6.1. A Companhia desde já autoriza que, do Valor Total da Emissão, sejam descontados pela Securitizadora, em cada Data de Integralização, os montantes referentes: **(i)** às Despesas Flat; **(ii)** ao Valor Inicial do Fundo de Despesas ou à recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas; e **(iii)** Valor Mínimo do Fundo de Reserva ou à recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva (“Valor Líquido”).

14.6.2. O Valor Líquido obtido por meio da integralização das Debêntures, será depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização, e constituirá o Fundo de Obras para fazer frente ao pagamento dos custos, gastos e despesas com as obras para construção dos Empreendimentos Imobiliários, observada a Destinação dos Recursos, bem como a forma de liberação do Valor Líquido à Emissora, nos termos da Cláusula 14.8.

14.6.3. Serão constituídos, na Conta do Patrimônio Separado, **(i)** um Fundo de Despesas, no Valor Inicial do Fundo de Despesas; e **(ii)** um Fundo de Reserva, no Valor Mínimo do Fundo de Reserva, observado o disposto nas Cláusulas abaixo.

14.7. Ordem de Prioridade de Pagamentos

14.7.1. A partir da Data de Emissão dos CRI até a liquidação integral dos CRI, os recursos provenientes dos Direitos Creditórios Cedidos, dos Créditos Imobiliários ou qualquer valor não onerado que venha a ser depositado na Conta do Patrimônio Separado e nas Contas Arrecadoras, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente (“Ordem de Prioridade de Pagamentos”):



- (i) pagamento de Despesas que não tenham sido devidamente suportadas com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e que, portanto, passaram a ser de responsabilidade do Patrimônio Separado;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Reserva, conforme o caso, nas hipóteses previstas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização;
- (iii) pagamento de eventuais valores dos CRI vencidos e não pagos, bem como dos respectivos Encargos Moratórios, se houver;
- (iv) Remuneração e Amortização Programada vencidas dos CRI da respectiva Série, se aplicável;
- (v) Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente vincenda do respectivo mês;
- (vi) Amortização Programada dos CRI imediatamente vincenda do respectivo mês; e
- (vii) havendo montantes excedentes após a devida quitação dos itens anteriores (“Recursos Excedentes”), (a) Amortização Extraordinária Obrigatória, observados os percentuais previstos na Cláusula 12.2.1; (b) retenção de valores no Fundo de Obras, conforme previsto nas Cláusulas 14.7.2 e 14.7.3; e (c) Liberação Residual.

14.7.2. A Liberação Residual ocorrerá apenas se o valor que for utilizado para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória for maior que o valor correspondente à Liberação Residual. Neste sentido, no caso em que o valor que for utilizado para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória for menor que o valor correspondente à Liberação Residual, este valor não será liberado para a Companhia e ficará retido no Fundo de Obras.

14.7.3. Se o valor que for utilizado para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória for maior que o valor correspondente à Liberação Residual, o montante correspondente ao valor dos Direitos Creditórios Cedidos subtraído os valores referentes à Amortização Extraordinária Obrigatória e à Liberação Residual será retido no Fundo de Obras.

14.7.4. Os valores mencionados nos subitens “(a)”, “(b)” e “(c)” da Cláusula 14.7.1(vii) acima serão apurados mensalmente pela Securitizadora, na Data de Verificação, ou no Dia Útil subsequente, com base no Relatório de Monitoramento.

14.7.5. A Devedora, com base no Relatório de Monitoramento que será enviado pelo Servicer, será a única responsável por observar e cumprir com o disposto na Cláusula 13.2 acima, quando da utilização pela Securitizadora dos Direitos Creditórios Cedidos na Ordem de Prioridade de Pagamentos e na Amortização Extraordinária Obrigatória. Adicionalmente, a Devedora deverá observar e cumprir com o disposto na Cláusula 13.2 acima quando da liberação pela Securitizadora dos recursos retido no Fundo de Obras, de forma que, os recursos provenientes



dos Direitos Creditórios Cedidos somente sejam liberados e destinados ao Empreendimento Imobiliário que os originaram.

14.8. Liberação de Recursos do Fundo de Obras à Emissora

14.8.1. Fundo de Obras. Os recursos que integrem o Fundo de Obras deverão ser liberados da Conta do Patrimônio Separado para a Conta de Livre Movimentação, em parcelas, conforme comprovação da efetiva realização das obras dos Empreendimentos Imobiliários, na forma prevista no Cronograma Físico-Financeiro, uma vez implementadas as respectivas Condições Precedentes, e desde que todas as obrigações assumidas pela Companhia e pelos Fiadores no âmbito dos Documentos da Operação, sejam elas pecuniárias ou não, estejam sendo tempestivamente adimplidas.

14.8.2. Cada uma das parcelas a serem liberadas do Fundo de Obras à Companhia ocorrerá no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis desde que cumpridas as respectivas Condições Precedentes e demais condições indicadas na Cláusula 14.8.1, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros na Conta de Livre Movimentação.

14.9. Investimentos Permitidos

14.9.1. Os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser investidos pela Securitizadora em Investimentos Permitidos. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Securitizadora, sendo que todo e qualquer rendimento oriundo da aplicação nos Investimentos Permitidos, líquido de impostos, e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, livres de quaisquer impostos, nos termos do Termo de Securitização.

14.9.2. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações nos Investimentos Permitidos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, sendo certo que eventuais recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado após a integral quitação das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo) deverão ser transferidos à Companhia, nos termos previstos na Escritura de Emissão.

14.10. Liquidação do Patrimônio Separado

14.10.1. A critério dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, a ocorrência



de qualquer um dos eventos previstas nos itens (i) a (v) abaixo poderá ensejar a assunção transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e/ou por outra companhia securitizadora, conforme o caso, bem como a liquidação do Patrimônio Separado:

- (i)** pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação e/ou homologação do referido plano de recuperação por seus credores;
- (ii)** requerimento pela Emissora de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iii)** extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;
- (iv)** pedido de autofalência formulado pela Emissora;
- (v)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;
- (vi)** inadimplemento, pela Emissora, de obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização imputável à Emissora, não sanada no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contado do respectivo descumprimento, neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;
- (vii)** violação pela Emissora de qualquer dispositivo das Leis Anticorrupção, da Legislação Socioambiental e/ou da Lei Geral de Proteção de Dados, neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário; ou
- (viii)** em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares dos CRI e desde que com a concordância da Emissora, neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

14.10.2. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário do conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

14.10.3. Caso seja verificada a insolvência da Emissora e/ou qualquer das hipóteses previstas nos itens (i) a (v) da Cláusula 14.10, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e de forma transitória a administração do Patrimônio Separado e, no prazo de até 15 (quinze) dias contado da ciência da ocorrência de qualquer dos eventos, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos dos artigos 56 e 39, parágrafo segundo, da Resolução CVM 60 e do artigo 31 da Lei nº 14.430.



14.10.4. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista na Cláusula 14.10.3 acima deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira e segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes em primeira ou segunda convocação, na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

14.10.5. Caso aprovada em Assembleia Especial de Titulares dos CRI a destituição da Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora **(i)** administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários, na proporção de CRI detidos por cada um.

14.10.6. A companhia securitizadora eleita em substituição da Emissora assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação e regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização, comprometendo-se a Emissora a fornecer os documentos e informações da Emissão e dos CRI que estejam em sua posse e guarda.

14.10.7. A substituição da Emissora deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

14.10.8. A liquidação do Patrimônio Separado poderá ser realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Imobiliários, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

14.10.9. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada ao Patrimônio Separado, não havendo nenhuma outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

14.10.10. O Agente Fiduciário ou a nova instituição administradora poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o conseqüente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 14.10.4 acima



não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(b)** caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 14.10.4 acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

14.11. Insuficiência do Patrimônio Separado

14.11.1. 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 Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

14.11.2. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista na Cláusula 14.11 acima deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada **(a)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou **(b)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430.

14.11.3. Na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

14.11.4. Adicionalmente, nos termos do artigo 35, parágrafo quarto, da Resolução CVM 60, os Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, poderão aprovar a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos, observado que este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

14.12. Outros Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

14.12.1. O Patrimônio Separado poderá ser liquidado, ainda, na ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos:

(i) na hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a



destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado; e

(ii) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, inadimplência da Devedora e recusa dos Titulares dos CRI para a recomposição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado.

14.13. Derivativos

14.13.1. Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

15. DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

15.1. Escriturador. O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.

15.2. Agente de Liquidação. O Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora, às expensas da Devedora, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.

15.3. Auditor Independente. O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora, às expensas da Devedora, para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60. O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

15.4. Substituição dos Prestadores de Serviço. A substituição do Agente de Liquidação do Patrimônio Separado pode ocorrer independentemente da destituição ou substituição por deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI. A Emissora pode substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado, inclusive, em razão da regra de rodízio na prestação desses serviços, devendo atualizar as informações da Emissão e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização.

15.4.1. A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os CRI sejam admitidos à negociação e à CVM.

16. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA



16.1. Declarações da Emissora. A Emissora neste ato declara que:

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

(ii) está devidamente autorizada a celebrar este Termo de Securitização, a realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo obtido todas as autorizações, consentimentos e licenças, inclusive, sem limitação, aprovações societárias, necessárias à celebração deste Termo de Securitização e à Emissão dos CRI, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e contratuais necessários para tanto;

(iii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Securitização têm poderes societários ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações aqui estabelecidas;

(iv) este Termo de Securitização é validamente celebrado e consubstancia-se em relação jurídica legal, regularmente constituída, válida, vinculante e exequível, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;

(v) os Créditos Imobiliários são válidos, eficazes, exequíveis e de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo de seu conhecimento qualquer ato ou fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar o presente Termo de Securitização;

(vi) não foi citada, notificada ou intimada sobre qualquer ação judicial, procedimento ou processo administrativo ou arbitral, e/ou qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral, pessoal ou real, de qualquer natureza, que possa afetar de forma adversa as condições financeiras ou reputacionais da Emissora, suas atividades e/ou capacidade de cumprir com suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou que possa trazer implicações aos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada **(a)** o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; **(b)** o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade da Escritura de Emissão; ou **(c)** qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Emissora, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários;

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

(viii) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissionais contratados, emitida e assinada eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela ICP-Brasil;

(ix) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições da Escritura



de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(x) todos os alvarás, licenças, concessões, permissões, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados, vigentes e válidos;

(xi) inexistente **(a)** descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou **(b)** 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 Emissão;

(xii) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(xiii) cumpre, e faz com que seus controladores, suas controladas e coligadas, e seus respectivos representantes cumpram, as Leis Anticorrupção e a Legislação Socioambiental, na medida em que **(a)** mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as Leis Anticorrupção e a Legislação Socioambiental; **(b)** envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos das Leis Anticorrupção e a Legislação Socioambiental; **(c)** 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; **(d)** dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Emissora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; **(e)** 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; **(f)** cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que está submetida, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que esteja sujeita, 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, nos termos da Lei nº 9.613, conforme em vigor, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor, 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;

(xiv) cumpre, em todos os aspectos relevantes, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis às suas atividades;



(xv) observa, a legislação trabalhista e previdenciária eventualmente aplicáveis à Emissora, zelando sempre para que **(a)** não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil e não incentiva, de qualquer forma, a prostituição; **(b)** os seus trabalhadores da Emissora, estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; **(c)** cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e **(d)** cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas; **(e)** cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; **(f)** detém todas as autorizações, concessões, alvarás, subvenções e licenças, inclusive as ambientais e/ou as exigidas pelos órgãos regulatórios competentes para o regular exercício das atividades desenvolvidas; e **(g)** possuir todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;

(xvi) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários;

(xvii) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos Titulares dos CRI;

(xviii) não omitiu nenhum fato de seu conhecimento, de qualquer natureza, que possa resultar em alteração substancial adversa da sua situação econômico-financeira, reputacional ou jurídica em prejuízo dos Titulares dos CRI;

(xix) assegura que todas as informações prestadas pela Emissora no âmbito da Oferta são suficientes, precisas, atuais, corretas, verdadeiras, completas na data na qual referidas informações foram prestadas

(xx) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação; e

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

16.2. Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por si prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade.

16.3. Obrigações da Emissora. Sem prejuízo das obrigações previstas na Resolução CVM 160, Resolução CVM 60 e demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato obriga-se a:



- (i)** informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, na forma prevista na Resolução CVM 44, bem como na Lei das Sociedades por Ações, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito;
- (ii)** elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado na CVM e encaminhado ao Agente Fiduciário, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60;
- (iii)** enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores as informações periódicas aplicáveis e descritas no Artigo 47 da Resolução CVM 60;
- (iv)** divulgar as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social;
- (v)** administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (vi)** fornecer e/ou informar, conforme o caso, ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

 - (a)** anualmente, em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado;
 - (b)** com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório, fornecer 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. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento do último exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora atestando, no melhor do seu conhecimento **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas no presente Termo de Securitização e nos Documentos da Operação; e **(ii)** não possuir ciência sobre a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, conforme indicada no Anexo III, artigo 11, parágrafo 2º, do Código ANBIMA;



- (c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação neste sentido, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário;
- (d) na mesma data de suas publicações, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI;
- (e) em até 7 (sete) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias, cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, que guarde relação ou possa impactar de alguma forma os CRI;
- (f) em até 7 (sete) Dias Úteis, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (g) em até 5 (cinco) dias após a ciência da sua ocorrência, a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado que sejam de seu conhecimento, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora;
- (h) em até 5 (cinco) Dias Úteis da data do seu conhecimento, a Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário, caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompleta ou incorretas; e
- (i) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência, a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado.
- (vii) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares dos CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;
- (viii) manter sempre válido e atualizado seu registro de sociedade por ações na CVM;
- (ix) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de liquidante e escriturador na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços;
- (x) não realizar negócios ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou



(c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xi) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xii) contratar e manter contratada, durante toda a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e liquidante dos CRI;

(xiii) não ceder ou constituir qualquer ônus ou gravame sobre os Créditos Imobiliários, exceto nas situações expressamente aprovadas neste Termo de Securitização ou mediante a prévia e expressa autorização da Assembleia Especial;

(xiv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento;

(xv) adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado que não sejam entes regulados pela CVM cumprem as exigências do artigo 36, I, II e III da Resolução CVM 60; e

(xvi) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados para fins da presente Emissão que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.

17. DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

17.1.1. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de celebração deste Termo de Securitização ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação de todas as obrigações nos termos deste Termo de Securitização, ou até sua efetiva substituição.

17.2. Declarações do Agente Fiduciário. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara que:



- (i)** é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii)** está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii)** os representantes legais do Agente Fiduciário que assinam este Termo de Securitização têm poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv)** este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas **(a)** não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(c)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(d)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;
- (vi)** verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, se houver, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a regularidade da constituição das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização, as Garantias e os atos societários de aprovação das garantias e da emissão, não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registradas nos competentes cartórios de registro e Juntas Comerciais. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas;
- (vii)** aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (viii)** sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;



(ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme declarado no Anexo V deste Termo de Securitização;

(x) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Anticorrupção e da Legislação Socioambiental, e, em particular, declara, sem limitação, que:

(a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e **(c)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;

(xi) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de Agente Fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;

(xii) atua como Agente Fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora, ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora, sendo certo que, conforme prevê o § 2º, artigo 6º da Resolução CVM 17, tais informações podem ser encontradas no Anexo VII do presente Termo de Securitização; e

(xiii) não tem qualquer ligação com a Emissora, ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico, que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

17.3. Deveres do Agente Fiduciário. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

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

(ii) 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;

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para deliberar sobre a sua substituição;

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



- (v)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias reais e fidejussórias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi)** diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, se assim necessário, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (ix)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x)** verificar a regularidade da constituição das garantias reais, flutuantes e fidejussórias, se aplicáveis, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas na Escritura de Emissão, neste Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação;
- (xi)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada, se aplicável;
- (xii)** intimar, conforme o caso, a Emissora, a Devedora e os Fiadores a reforçar a garantia outorgada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, se aplicável;
- (xiii)** 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 de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, das localidades onde se situem os imóveis e/ou onde se localizam o domicílio ou as sedes dos estabelecimentos principais da Emissora, da Devedora e dos Fiadores, conforme o caso;
- (xiv)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xv)** convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI nos termos da Cláusula 18 deste Termo de Securitização;
- (xvi)** comparecer às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI a fim de prestar as



informações que lhe forem solicitadas;

(xvii) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora e ao Escriturador dos CRI;

(xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xix) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de obrigações financeiras assumidas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência, conforme previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17;

(xx) verificar, ao longo do prazo dos CRI, a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da Oferta, nos termos deste Termo de Securitização;

(xxi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xxii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e

(xxiii) verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

17.4. Deveres Adicionais do Agente Fiduciário. Adicionalmente, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

(i) assegurar tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17;

(ii) conhecer e aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;



(iii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;

(iv) convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI, nos termos do artigo 33, parágrafo 5º e artigo 39, parágrafo 1º, da Resolução CVM 60;

(v) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, até a transferência à nova Securitizadora ou até a nomeação de liquidante para fins de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39, parágrafo 2º, da Resolução CVM 60, sendo certo que não **(i)** caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, o Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante dação em pagamento dos bens e direitos integrantes aos Titulares dos CRI, observada a cascata prevista no Termo de Securitização;

(vi) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através de comunicação direta de sua central de atendimento ou de seu *website*;

(vii) fornecer 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, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430; e

(viii) verificar a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das Debêntures, pela Devedora, até a liquidação dos CRI.

17.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído: **(i)** pela CVM, nos termos da legislação em vigor; ou **(ii)** pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição.

17.5.1. Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário. Nesta hipótese, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido nesta Cláusula 17.5.1, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação.

17.5.2. Aos Titulares dos CRI somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário



e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, especialmente convocada para esse fim.

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

17.5.4. A substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e registros.

17.5.5. O Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI.

17.5.6. O agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo de Securitização, fixada para o Agente Fiduciário substituído, exceto caso aprovada pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, situação na qual o valor superior ao constante neste Termo de Securitização será retido do Patrimônio Separado.

17.5.7. O agente fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Titulares dos CRI.

17.5.8. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

17.6. Inadimplemento da Emissora. No caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI.

17.7. Atos ou Manifestações. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

17.8. Verificação de Documentos e Informações Disponibilizados. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável



pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

17.9. Limitação de Atuação. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto neste Termo de Securitização, 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. DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI

18.1. Realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, de modo presencial, exclusivamente digital ou parcialmente digital, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, observado o disposto nas cláusulas abaixo.

18.2. Legislação aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60 conforme em vigor, bem como na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, desde que não haja disposição contrária na Resolução CVM 60.

18.3. Competência da Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até de 90 (noventa) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) alterações no Termo de Securitização;

(iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de ativos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:

(a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI;

(b) a dação de ativos em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado;



(c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou

(d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

18.3.1. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI.

18.3.2. No caso de Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, é possível a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

18.4. Convocação. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI poderá ser convocada pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM e/ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

18.4.1. A convocação da Assembleia Especial far-se-á mediante edital publicado na forma prevista neste Termo de Securitização, devendo a Emissora comunicar ao Agente Fiduciário acerca da realização de qualquer publicação em até 1 (um) Dia Útil após sua ocorrência, e publicar.

18.4.2. Os editais de convocação das Assembleias Especiais deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 4º, do artigo 44, artigo 45, do inciso IV, alínea “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60.

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

18.4.4. A convocação da Assembleia Especial por solicitação dos Titulares dos CRI, da CVM, ou



do Agente Fiduciário deverá **(i)** ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI; e **(ii)** conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60.

18.4.5. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias a contar da primeira data de divulgação da convocação aos Titulares dos CRI relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da primeira data de divulgação do edital relativo à segunda convocação.

18.4.6. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares dos CRI a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.

18.4.7. A convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:

(i) dia, hora, local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Titulares dos CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

(ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

(iii) se a Assembleia Especial de Titulares dos CRI será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital;

(iv) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

(v) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e

(vi) se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia Especial de Titulares dos CRI por meio de sistema eletrônico, as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI.



18.4.8. Nos termos do parágrafo 1º, artigo 71 da Resolução CVM 81 e da Resolução CVM 60, as convocações descritas nos itens (v) e (vi) da cláusula acima poderão ser divulgadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores, onde a informação completa deve estar disponível para todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Emissora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

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

18.4.10. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do art. 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, na forma do §1-A do artigo 26 da Resolução CVM 60. A realização das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI em segunda convocação admitida na forma acima, deverá ocorrer após 8 (oito) dias da eventual não instalação em primeira convocação.

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

18.5. Instalação. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação e em segunda convocação, com qualquer número de Titulares de CRI.

18.6. Voto. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a 1 (um) voto nas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não, legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

18.6.1. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão considerados os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

18.6.2. Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares dos CRI: **(i)** os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora; **(ii)** os sócios, diretores, funcionários dos



prestadores de serviço; **(iii)** empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** qualquer Titular dos CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação, exceto se **(a)** os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas acima mencionadas; e **(b)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI em que se dará a permissão de voto.

18.7. Presença. A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

18.7.1. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

18.8. Presidência. A presidência da Assembleia Especial de Titulares dos CRI caberá ao Titular dos CRI eleito pelos demais, ou à pessoa designada pela CVM ou pelo representante da Securitizadora.

18.9. Deliberações. As deliberações em Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão tomadas pela maioria simples dos Titulares dos CRI presentes em primeira ou segunda convocação.

18.10. Titulares dos CRI Dissidentes. Este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos CRI dos Titulares dos CRI dissidentes.

18.11. Validade. As deliberações tomadas em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial de Titulares dos CRI e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Emissora, o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM.

18.12. Encaminhamento de documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema FundosNet, não sendo necessária à sua publicação em jornais de grande circulação.

18.13. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do



ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, 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 Lei nº 14.430.

18.14. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão arcados pelo Fundo de Despesas ou, em caso de insuficiência desse, pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

18.15. As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista neste Termo de Securitização.

18.16. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Especiais de Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.

19. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

19.1. Despesas. As Despesas existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades da Devedora, portanto, são de responsabilidade do Patrimônio Separado, observado, no entanto, o disposto neste Termo de Securitização e a Escritura de Emissão a esse respeito.

19.2. Pagamento das Despesas. Sem prejuízo do disposto acima, e por conta e ordem da própria Devedora, o pagamento das Despesas da operação ocorrerá de acordo com o disposto nesta Cláusula 19.

19.3. As Despesas *Flat* serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores descontados dos recursos oriundos da integralização dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

19.4. As demais despesas referentes às Debêntures, aos CRI e à manutenção do Patrimônio Separado (“Demais Despesas” e, em conjunto com as Despesas *Flat*, simplesmente “Despesas”), conforme listadas no Anexo IX, as quais serão pagas com recursos mantidos no Fundo de Despesas incluindo, mas não se limitando a:



(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, 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 de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais) mensais por Patrimônio Separado, observado o custo extra de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) mensais por série adicional, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida à Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga na primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais até o dia 05 (cinco) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (*flat* e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos Titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;

(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\$ 900,00 (novecentos 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; e **(vii)** esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA, 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)** parcela única no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), referente ao registro das CCI desta Emissão junto à B3, devida até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; **(ii)** parcela única de implantação no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil após a primeira



Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e **(iii)** parcelas anuais, no valor de R\$ 10.000,00, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela “(ii)” acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição 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, (1) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários; e (2) eventual alteração no registro das CCI, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”, sendo que as parcelas citadas neste item, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante, incluindo a hora-homem, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;

(e) Remuneração do Escriturador dos CRI e das Debêntures. **(i)** uma parcela de implantação no valor R\$ 12.000,00 (doze mil reais), devida até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e **(ii)** parcelas anuais no importe de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela “(i)” acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; até o resgate total dos CRI, sendo que referido valor será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento de referida despesa;

(f) Remuneração Agente de Liquidação. **(i)** uma parcela de implantação no valor R\$ 12.000,00 (doze mil reais), devida até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e **(ii)** parcelas anuais no importe de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela “(i)” acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; até o resgate total dos CRI, sendo que referido valor será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento de referida despesa;

(g) Remuneração do Agente Fiduciário: **(i)** uma parcela de implantação no valor de R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais), devida até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI; **(ii)** parcelas anuais no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela “(i)” acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e **(iii)** adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, parcelas de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por



verificação de índice financeiro, devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela “(i)” será devido pelo Fundo a título de “abort fee” até o 1º (primeiro) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário

A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários, caso estes não sejam quitadas na data de seu vencimento, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial da mesma. Especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos.

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

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

Referidas parcelas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36, sendo mantidas as alíquotas tributárias previstas na proposta comercial.

Adicionalmente, a Emissora ou a Devedora anteciparão ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos e, posteriormente, ressarcidas pela Emissora ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: **(i)** publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; **(ii)** despesas com conferências e contatos telefônicos; **(iii)** obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;



(iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; **(v)** conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; **(vi)** revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; **(vii)** gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e/ou da Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores **(viii)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; **(ix)** custos e despesas relacionados à B3.

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 da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado 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.

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 à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

(h) Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário 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, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”

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



- (j)** averbações, prenotações e registros em cartórios de registro e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (k)** em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação do auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
- (l)** os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- (m)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (n)** remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- (o)** despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (p)** despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (q)** honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- (r)** despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (s)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;



- (t)** quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (u)** todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleia Especial de 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;
- (v)** remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado e as Contas Arrecadoras;
- (w)** custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;
- (x)** os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;
- (y)** as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;
- (z)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;
- (aa)** os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;
- (bb)** os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta;



(cc) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta e/ou ao Patrimônio Separado;

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

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

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

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

19.5. Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos Titulares dos CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

19.6. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Devedora.

19.7. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

19.8. A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

19.9. Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

19.10. Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.



19.11. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nesta Cláusula, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

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

19.13. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista nas Cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado conforme Resolução CVM 17, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes no Fundo de Despesas para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos Titulares dos CRI e à Emitente com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

19.14. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra a Devedora ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora nos termos dos Documentos da Operação.

19.15. Tributos das Despesas. As Despesas da Operação, pagas diretamente pela Devedora ou por esta reembolsadas à Securitizadora, nos termos deste instrumento, deverão incluir ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas da Operação nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

20. DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

20.1. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao seu investimento, devendo, inclusive, consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente em relação a outros tributos, além do Imposto sobre a Renda, eventualmente aplicáveis ao investimento, ou aos eventuais ganhos porventura auferidos em operações com certificados de recebíveis imobiliários. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões legais e a regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.



20.2. Imposto sobre a Renda

20.2.1. Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos decorrentes dos CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, que estão sujeitos à retenção do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas de acordo com o prazo do investimento, conforme definidas pela Lei nº 11.033: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data da percepção do rendimento, inclusive por meio da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade, bem como a liquidação, o resgate, a cessão ou a repactuação do título ou aplicação (artigo 1º da Lei nº 11.033, artigo 65 da Lei nº 8.981 e artigo 46, da IN RFB 1.585).

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

20.3. Pessoas Jurídicas não Financeiras

20.3.1. O rendimento do CRI deve ser conforme o caso imputado ao resultado tributável ou acrescido à base de cálculo do IRPJ e do CSLL apurados com base no lucro real, presumido ou arbitrado. O IRRF, calculado às alíquotas regressivas mencionadas na Cláusula 20.2.1 acima, retido de investidores pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do IRPJ devido no encerramento do período de apuração, autorizada a sua compensação com o IRPJ, devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981 e artigo 70, I da IN RFB 1.585). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela da base de cálculo do imposto que exceder ao resultado da multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração, equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) para períodos de apuração anuais ou a R\$ 60.000,00 para períodos de apuração mensais; a alíquota da CSLL, das pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

20.4. Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros

20.4.1. 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, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção



do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981, artigo 16 da Lei nº 14.754), artigo 71 da IN RFB 1.585).

20.4.2. 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 imputados ao resultado e tributados **(i)** pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e **(ii)** pela CSLL: **(a)** 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 e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento); e **(b)** no caso dos bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento).

20.4.3. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos de investimentos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754).

20.4.4. Para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668 e artigo 36 da IN RFB 1.585, como regra, a isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas à retenção pelo IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Contudo, as aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao IRRF por força de isenção específica (artigo 36, § 1º, da IN RFB 1.585).

20.5. Pessoas Físicas

20.5.1. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033. Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585).

20.6. Entidades Imunes e Isentas

20.6.1. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte (artigo 76, II, da Lei nº 8.981 e artigo 15, § 2º da Lei nº 9.532). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito, sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065).

20.7. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

20.7.1. Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos



percebidos pelos residentes no País (artigo 78 da Lei nº 8.981 e artigo 85 da IN RFB 1.585).

20.7.2. A legislação tributária, no entanto, prevê alíquotas distintas de IRRF conforme a categoria de beneficiário não-residente, isto é, se pessoa física ou não e se residente em país ou JTF, conforme definido pela legislação brasileira. De qualquer maneira, tratamento tributário específico pode se aplicar a certas operações, razão pela qual os investidores devem consultar seus próprios assessores.

20.7.3. Pessoas Físicas Residentes ou Domiciliados no Exterior: de acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB 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 previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive as pessoas físicas residentes em JTF, estão atualmente isentos de IRRF.

20.7.4. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior (não pessoa física): ao investidor não residente, que não seja pessoa física, há dois regimes tributários possíveis: o primeiro regime é aplicável aos investidores em geral que apliquem recursos no mercado financeiro e de capitais brasileiro de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373) e não sejam residentes em JTF; e o segundo regime é aplicável aos investidores que estejam em JTF.

20.7.4.1. Assim, quanto ao regime aplicável a investidores que atendem aos parâmetros da Resolução CMN 4.373 e não estejam em JTF, os rendimentos decorrentes do CRI ficam sujeitos à incidência de IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento) (artigo 88 e 89, I da IN RFB 1.585).

20.7.4.2. Por outro lado, no regime aplicável aos investidores em JTF, como regra geral os rendimentos decorrentes de CRI estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento realizado – tal como previsto para investidores residentes no Brasil (artigo 99 da IN RFB 1.585): **(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).

20.7.4.3. A despeito do conceito legal de JTF, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas jurisdições de tributação favorecida os países ou dependências listadas no artigo 1º da IN RFB 1.037 – conforme reconhecido pelas próprias autoridades fiscais no artigo 99, §2º da IN 1.585.

20.8. Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS):



20.8.1. O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando, a depender do regime aplicável, o tipo de atividade exercida e a natureza das receitas auferidas.

20.8.2. Os rendimentos decorrentes de investimento em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS na sistemática não cumulativa, por força do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, estão sujeitos à tributação por estas contribuições às alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro inteiros por cento) para COFINS.

20.8.3. Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica (artigo 12, IV, do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977 e alterações posteriores). Se os rendimentos decorrentes de investimento em CRI forem entendidos como sendo decorrentes da atividade principal da pessoa jurídica, referidos rendimentos podem estar sujeitos às referidas contribuições. Por outro lado, caso os investimentos em CRI não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, há argumentos jurídicos a não incidência do PIS e da COFINS.

20.8.4. Sobre os rendimentos auferidos por Investidores pessoas físicas, investidores não residentes e fundos de investimento, não há incidência das referidas contribuições.

20.8.5. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos serão considerados como receita operacional, estando, portanto, sujeitas à incidência do PIS e da COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir, à alíquota de 4% (quatro por cento) para a COFINS; e à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS.

20.9. IOF/Câmbio

20.9.1. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373, 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 dispõe o artigo 15-B, XVI do Decreto 6.306 com a redação disposta pelo Decreto 8.325, de 7 de outubro de 2014. 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.

20.10. IOF/Títulos

20.10.1. As operações com CRI estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do § 2º, inciso VI, do artigo 32 do Decreto 6.306. Porém, 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 operações ocorridas após esse eventual aumento.

21. DA PUBLICIDADE

21.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Especiais, serão realizados mediante publicação de edital na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” inciso IV do artigo 46 da Resolução CVM 60, o artigo 13 da Resolução CVM 160 e, ainda, a legislação em vigor, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência.

21.2. No caso das publicações das Assembleias Especiais acima previstas, a Emissora deverá **(i)** encaminhar a todos os Titulares dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cuja as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e **(ii)** disponibilizar ao Agente Fiduciário cópia da referida publicação.

21.3. As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

22. DAS COMUNICAÇÕES

22.1. Comunicações. Todos os documentos e as comunicações relativas ao presente Termo de Securitização deverão ser encaminhados, por escrito, para os seguintes endereços:

Se para a Emissora

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição
CEP 04538-001 - São Paulo, SP



At.: Nathalia Machado / Amanda Martins
Tel.: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Se para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, Sala 02, Pinheiros
CEP 05425-020 - São Paulo, SP

At.: Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

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

22.2. As comunicações remetidas nos termos da Cláusula 22.1 serão tidas como entregues: **(i)** no momento de sua entrega, se entregues pessoalmente, mediante protocolo ou se remetidas por serviço de courier expresso; **(ii)** no momento em que forem recebidas, se postadas, conforme especificado no recibo de devolução, nos casos da carta registrada ou “com aviso de recebimento”; e **(iii)** no primeiro Dia Útil subsequente ao do envio, com confirmação de entrega, se transmitida via e-mail.

22.3. Caso haja qualquer alteração no endereço de correspondência, a Securitizadora e o Agente Fiduciário, obrigam-se a comunicar à outra o seu novo endereço em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da alteração, sob pena de serem consideradas válidas as comunicações e notificações encaminhadas ao endereço anterior.

22.4. Cada correspondência encaminhada pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização, fará parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, sendo de nenhum valor, para tais efeitos, as combinações verbais.

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

23. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

23.1. Complexidade do negócio jurídico. A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação celebrados ou que venham a ser celebrados neste contexto, inclusive para fins da emissão dos CRI, de forma que nenhum dos referidos documentos poderá ser interpretado ou analisado isoladamente.

23.2. Aditamento do Termo de Securitização. Qualquer alteração ao presente Termo de



Securitização somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, após devidamente aprovadas pelos Titulares dos CRI reunidos em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

23.2.1. Não obstante o disposto na Cláusula 23.2 acima, este Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente **(i)** da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** da substituição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora; **(iii)** da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; **(iv)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; e **(vi)** da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético e desde que tais modificações não acarretem qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias.

23.2.2. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

23.3. Irrevogabilidade e irretratabilidade. A Securitizadora e o Agente Fiduciário celebram este Termo de Securitização em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

23.4. Direitos da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Os direitos tanto da Securitizadora quanto do Agente Fiduciário, conforme previstos neste Termo de Securitização: **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a tanto à Securitizadora quanto ao Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização.

23.5. Invalidez de disposições. Se qualquer disposição deste Termo de Securitização for considerada inválida ou ineficaz, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão emendar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidez ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Termo de Securitização.

23.6. Acordo entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário. O presente Termo de Securitização



constitui o único e integral acordo entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, bem como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas, anteriores à presente data, sendo certo que os demais documentos relacionados continuam em vigor.

23.7. Título executivo. Este Termo de Securitização comporta execução específica das obrigações de fazer e não fazer aqui previstas. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem e concordam, ainda, que este Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 e 815 do Código de Processo Civil.

23.8. Independência. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

23.9. Novação. O não exercício pela Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Termo de Securitização ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

23.10. Sucessão. O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

23.11. Assinatura digital. A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto nº 10.278, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este Termo de Securitização e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física deste Termo de Securitização, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Securitização, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

24. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL



24.1. Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

25. DO FORO

25.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário elegem o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir qualquer demanda judicial relativa ao presente Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, celebram o presente Termo de Securitização eletronicamente para os seus devidos fins e efeitos de direito.

São Paulo, 23 de outubro de 2024.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue abaixo página de assinaturas.)



(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 120ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MS Incorporadora S/A)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Securitizadora

Nome: Nathalia Machado Loureiro

Cargo: Diretora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Vitória Guimarães Havir

Cargo: Procuradora

Nome: José Eduardo Gamboa Junqueira

Cargo: Procurador



ANEXO I
Remunerações e Amortização dos CRI

CRI Primeira Série

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado (Tai)
1	20/11/2024	Sim	Não	0,0000%
2	18/12/2024	Sim	Não	0,0000%
3	17/01/2025	Sim	Não	0,0000%
4	19/02/2025	Sim	Não	0,0000%
5	19/03/2025	Sim	Não	0,0000%
6	17/04/2025	Sim	Não	0,0000%
7	19/05/2025	Sim	Não	0,0000%
8	18/06/2025	Sim	Não	0,0000%
9	17/07/2025	Sim	Não	0,0000%
10	19/08/2025	Sim	Não	0,0000%
11	17/09/2025	Sim	Não	0,0000%
12	17/10/2025	Sim	Não	0,0000%
13	19/11/2025	Sim	Não	0,0000%
14	17/12/2025	Sim	Não	0,0000%
15	19/01/2026	Sim	Não	0,0000%
16	20/02/2026	Sim	Não	0,0000%
17	18/03/2026	Sim	Não	0,0000%
18	17/04/2026	Sim	Não	0,0000%
19	19/05/2026	Sim	Não	0,0000%
20	17/06/2026	Sim	Não	0,0000%
21	17/07/2026	Sim	Não	0,0000%
22	19/08/2026	Sim	Não	0,0000%
23	17/09/2026	Sim	Não	0,0000%
24	19/10/2026	Sim	Não	0,0000%
25	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
26	17/12/2026	Sim	Não	0,0000%
27	19/01/2027	Sim	Não	0,0000%
28	17/02/2027	Sim	Não	0,0000%
29	17/03/2027	Sim	Não	0,0000%
30	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
31	19/05/2027	Sim	Não	0,0000%
32	17/06/2027	Sim	Não	0,0000%
33	19/07/2027	Sim	Não	0,0000%
34	18/08/2027	Sim	Não	0,0000%
35	17/09/2027	Sim	Não	0,0000%



36	19/10/2027	Sim	Não	0,0000%
37	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%
38	17/12/2027	Sim	Não	0,0000%
39	19/01/2028	Sim	Não	0,0000%
40	17/02/2028	Sim	Não	0,0000%
41	17/03/2028	Sim	Não	0,0000%
42	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
43	17/05/2028	Sim	Não	0,0000%
44	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
45	19/07/2028	Sim	Não	0,0000%
46	17/08/2028	Sim	Não	0,0000%
47	19/09/2028	Sim	Não	0,0000%
48	18/10/2028	Sim	Não	0,0000%
49	20/11/2028	Sim	Não	0,0000%
50	19/12/2028	Sim	Não	0,0000%
51	17/01/2029	Sim	Não	0,0000%
52	19/02/2029	Sim	Não	0,0000%
53	19/03/2029	Sim	Não	0,0000%
54	18/04/2029	Sim	Não	0,0000%
55	17/05/2029	Sim	Não	0,0000%
56	19/06/2029	Sim	Não	0,0000%
57	18/07/2029	Sim	Não	0,0000%
58	17/08/2029	Sim	Não	0,0000%
59	19/09/2029	Sim	Não	0,0000%
60	17/10/2029	Sim	Não	0,0000%
61	20/11/2029	Sim	Não	0,0000%
62	19/12/2029	Sim	Não	0,0000%
63	17/01/2030	Sim	Não	0,0000%
64	19/02/2030	Sim	Não	0,0000%
65	19/03/2030	Sim	Não	0,0000%
66	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
67	17/05/2030	Sim	Não	0,0000%
68	19/06/2030	Sim	Não	0,0000%
69	17/07/2030	Sim	Não	0,0000%
70	19/08/2030	Sim	Não	0,0000%
71	18/09/2030	Sim	Não	0,0000%
72	17/10/2030	Sim	Não	0,0000%
73	20/11/2030	Sim	Não	0,0000%
74	18/12/2030	Sim	Não	0,0000%
75	17/01/2031	Sim	Não	0,0000%
76	19/02/2031	Sim	Não	0,0000%
77	19/03/2031	Sim	Não	0,0000%



78	17/04/2031	Sim	Não	0,0000%
79	19/05/2031	Sim	Não	0,0000%
80	18/06/2031	Sim	Não	0,0000%
81	17/07/2031	Sim	Não	0,0000%
82	19/08/2031	Sim	Não	0,0000%
83	17/09/2031	Sim	Não	0,0000%
84	17/10/2031	Sim	Sim	100,0000%



CRI Segunda Série

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado (Tai)
1	20/11/2024	Sim	Não	0,0000%
2	18/12/2024	Sim	Não	0,0000%
3	17/01/2025	Sim	Não	0,0000%
4	19/02/2025	Sim	Não	0,0000%
5	19/03/2025	Sim	Não	0,0000%
6	17/04/2025	Sim	Não	0,0000%
7	19/05/2025	Sim	Não	0,0000%
8	18/06/2025	Sim	Não	0,0000%
9	17/07/2025	Sim	Não	0,0000%
10	19/08/2025	Sim	Não	0,0000%
11	17/09/2025	Sim	Não	0,0000%
12	17/10/2025	Sim	Não	0,0000%
13	19/11/2025	Sim	Não	0,0000%
14	17/12/2025	Sim	Não	0,0000%
15	19/01/2026	Sim	Não	0,0000%
16	20/02/2026	Sim	Não	0,0000%
17	18/03/2026	Sim	Não	0,0000%
18	17/04/2026	Sim	Não	0,0000%
19	19/05/2026	Sim	Não	0,0000%
20	17/06/2026	Sim	Não	0,0000%
21	17/07/2026	Sim	Não	0,0000%
22	19/08/2026	Sim	Não	0,0000%
23	17/09/2026	Sim	Não	0,0000%
24	19/10/2026	Sim	Não	0,0000%
25	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
26	17/12/2026	Sim	Não	0,0000%
27	19/01/2027	Sim	Não	0,0000%
28	17/02/2027	Sim	Não	0,0000%
29	17/03/2027	Sim	Não	0,0000%
30	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
31	19/05/2027	Sim	Não	0,0000%
32	17/06/2027	Sim	Não	0,0000%
33	19/07/2027	Sim	Não	0,0000%
34	18/08/2027	Sim	Não	0,0000%
35	17/09/2027	Sim	Não	0,0000%
36	19/10/2027	Sim	Não	0,0000%
37	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%
38	17/12/2027	Sim	Não	0,0000%



39	19/01/2028	Sim	Não	0,0000%
40	17/02/2028	Sim	Não	0,0000%
41	17/03/2028	Sim	Não	0,0000%
42	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
43	17/05/2028	Sim	Não	0,0000%
44	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
45	19/07/2028	Sim	Não	0,0000%
46	17/08/2028	Sim	Não	0,0000%
47	19/09/2028	Sim	Não	0,0000%
48	18/10/2028	Sim	Não	0,0000%
49	20/11/2028	Sim	Não	0,0000%
50	19/12/2028	Sim	Não	0,0000%
51	17/01/2029	Sim	Não	0,0000%
52	19/02/2029	Sim	Não	0,0000%
53	19/03/2029	Sim	Não	0,0000%
54	18/04/2029	Sim	Não	0,0000%
55	17/05/2029	Sim	Não	0,0000%
56	19/06/2029	Sim	Não	0,0000%
57	18/07/2029	Sim	Não	0,0000%
58	17/08/2029	Sim	Não	0,0000%
59	19/09/2029	Sim	Não	0,0000%
60	17/10/2029	Sim	Não	0,0000%
61	20/11/2029	Sim	Não	0,0000%
62	19/12/2029	Sim	Não	0,0000%
63	17/01/2030	Sim	Não	0,0000%
64	19/02/2030	Sim	Não	0,0000%
65	19/03/2030	Sim	Não	0,0000%
66	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
67	17/05/2030	Sim	Não	0,0000%
68	19/06/2030	Sim	Não	0,0000%
69	17/07/2030	Sim	Não	0,0000%
70	19/08/2030	Sim	Não	0,0000%
71	18/09/2030	Sim	Não	0,0000%
72	17/10/2030	Sim	Não	0,0000%
73	20/11/2030	Sim	Não	0,0000%
74	18/12/2030	Sim	Não	0,0000%
75	17/01/2031	Sim	Não	0,0000%
76	19/02/2031	Sim	Não	0,0000%
77	19/03/2031	Sim	Não	0,0000%
78	17/04/2031	Sim	Não	0,0000%
79	19/05/2031	Sim	Não	0,0000%
80	18/06/2031	Sim	Não	0,0000%



81	17/07/2031	Sim	Não	0,0000%
82	19/08/2031	Sim	Não	0,0000%
83	17/09/2031	Sim	Não	0,0000%
84	20/10/2031	Sim	Sim	100,0000%



CRI Terceira Série

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado (Tai)
1	20/11/2024	Sim	Não	0,0000%
2	18/12/2024	Sim	Não	0,0000%
3	17/01/2025	Sim	Não	0,0000%
4	19/02/2025	Sim	Não	0,0000%
5	19/03/2025	Sim	Não	0,0000%
6	17/04/2025	Sim	Não	0,0000%
7	19/05/2025	Sim	Não	0,0000%
8	18/06/2025	Sim	Não	0,0000%
9	17/07/2025	Sim	Não	0,0000%
10	19/08/2025	Sim	Não	0,0000%
11	17/09/2025	Sim	Não	0,0000%
12	17/10/2025	Sim	Não	0,0000%
13	19/11/2025	Sim	Não	0,0000%
14	17/12/2025	Sim	Não	0,0000%
15	19/01/2026	Sim	Não	0,0000%
16	20/02/2026	Sim	Não	0,0000%
17	18/03/2026	Sim	Não	0,0000%
18	17/04/2026	Sim	Não	0,0000%
19	19/05/2026	Sim	Não	0,0000%
20	17/06/2026	Sim	Não	0,0000%
21	17/07/2026	Sim	Não	0,0000%
22	19/08/2026	Sim	Não	0,0000%
23	17/09/2026	Sim	Não	0,0000%
24	19/10/2026	Sim	Não	0,0000%
25	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
26	17/12/2026	Sim	Não	0,0000%
27	19/01/2027	Sim	Não	0,0000%
28	17/02/2027	Sim	Não	0,0000%
29	17/03/2027	Sim	Não	0,0000%
30	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
31	19/05/2027	Sim	Não	0,0000%
32	17/06/2027	Sim	Não	0,0000%
33	19/07/2027	Sim	Não	0,0000%
34	18/08/2027	Sim	Não	0,0000%
35	17/09/2027	Sim	Não	0,0000%
36	19/10/2027	Sim	Não	0,0000%
37	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%



38	17/12/2027	Sim	Não	0,0000%
39	19/01/2028	Sim	Não	0,0000%
40	17/02/2028	Sim	Não	0,0000%
41	17/03/2028	Sim	Não	0,0000%
42	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
43	17/05/2028	Sim	Não	0,0000%
44	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
45	19/07/2028	Sim	Não	0,0000%
46	17/08/2028	Sim	Não	0,0000%
47	19/09/2028	Sim	Não	0,0000%
48	18/10/2028	Sim	Não	0,0000%
49	20/11/2028	Sim	Não	0,0000%
50	19/12/2028	Sim	Não	0,0000%
51	17/01/2029	Sim	Não	0,0000%
52	19/02/2029	Sim	Não	0,0000%
53	19/03/2029	Sim	Não	0,0000%
54	18/04/2029	Sim	Não	0,0000%
55	17/05/2029	Sim	Não	0,0000%
56	19/06/2029	Sim	Não	0,0000%
57	18/07/2029	Sim	Não	0,0000%
58	17/08/2029	Sim	Não	0,0000%
59	19/09/2029	Sim	Não	0,0000%
60	17/10/2029	Sim	Não	0,0000%
61	20/11/2029	Sim	Não	0,0000%
62	19/12/2029	Sim	Não	0,0000%
63	17/01/2030	Sim	Não	0,0000%
64	19/02/2030	Sim	Não	0,0000%
65	19/03/2030	Sim	Não	0,0000%
66	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
67	17/05/2030	Sim	Não	0,0000%
68	19/06/2030	Sim	Não	0,0000%
69	17/07/2030	Sim	Não	0,0000%
70	19/08/2030	Sim	Não	0,0000%
71	18/09/2030	Sim	Não	0,0000%
72	17/10/2030	Sim	Não	0,0000%
73	20/11/2030	Sim	Não	0,0000%
74	18/12/2030	Sim	Não	0,0000%
75	17/01/2031	Sim	Não	0,0000%
76	19/02/2031	Sim	Não	0,0000%
77	19/03/2031	Sim	Não	0,0000%
78	17/04/2031	Sim	Não	0,0000%
79	19/05/2031	Sim	Não	0,0000%



80	18/06/2031	Sim	Não	0,0000%
81	17/07/2031	Sim	Não	0,0000%
82	19/08/2031	Sim	Não	0,0000%
83	17/09/2031	Sim	Não	0,0000%
84	21/10/2031	Sim	Sim	100,0000%



CRI Quarta Série

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado (Tai)
1	20/11/2024	Sim	Não	0,0000%
2	18/12/2024	Sim	Não	0,0000%
3	17/01/2025	Sim	Não	0,0000%
4	19/02/2025	Sim	Não	0,0000%
5	19/03/2025	Sim	Não	0,0000%
6	17/04/2025	Sim	Não	0,0000%
7	19/05/2025	Sim	Não	0,0000%
8	18/06/2025	Sim	Não	0,0000%
9	17/07/2025	Sim	Não	0,0000%
10	19/08/2025	Sim	Não	0,0000%
11	17/09/2025	Sim	Não	0,0000%
12	17/10/2025	Sim	Não	0,0000%
13	19/11/2025	Sim	Não	0,0000%
14	17/12/2025	Sim	Não	0,0000%
15	19/01/2026	Sim	Não	0,0000%
16	20/02/2026	Sim	Não	0,0000%
17	18/03/2026	Sim	Não	0,0000%
18	17/04/2026	Sim	Não	0,0000%
19	19/05/2026	Sim	Não	0,0000%
20	17/06/2026	Sim	Não	0,0000%
21	17/07/2026	Sim	Não	0,0000%
22	19/08/2026	Sim	Não	0,0000%
23	17/09/2026	Sim	Não	0,0000%
24	19/10/2026	Sim	Não	0,0000%
25	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
26	17/12/2026	Sim	Não	0,0000%
27	19/01/2027	Sim	Não	0,0000%
28	17/02/2027	Sim	Não	0,0000%
29	17/03/2027	Sim	Não	0,0000%
30	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
31	19/05/2027	Sim	Não	0,0000%
32	17/06/2027	Sim	Não	0,0000%
33	19/07/2027	Sim	Não	0,0000%
34	18/08/2027	Sim	Não	0,0000%
35	17/09/2027	Sim	Não	0,0000%
36	19/10/2027	Sim	Não	0,0000%
37	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%



38	17/12/2027	Sim	Não	0,0000%
39	19/01/2028	Sim	Não	0,0000%
40	17/02/2028	Sim	Não	0,0000%
41	17/03/2028	Sim	Não	0,0000%
42	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
43	17/05/2028	Sim	Não	0,0000%
44	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
45	19/07/2028	Sim	Não	0,0000%
46	17/08/2028	Sim	Não	0,0000%
47	19/09/2028	Sim	Não	0,0000%
48	18/10/2028	Sim	Não	0,0000%
49	20/11/2028	Sim	Não	0,0000%
50	19/12/2028	Sim	Não	0,0000%
51	17/01/2029	Sim	Não	0,0000%
52	19/02/2029	Sim	Não	0,0000%
53	19/03/2029	Sim	Não	0,0000%
54	18/04/2029	Sim	Não	0,0000%
55	17/05/2029	Sim	Não	0,0000%
56	19/06/2029	Sim	Não	0,0000%
57	18/07/2029	Sim	Não	0,0000%
58	17/08/2029	Sim	Não	0,0000%
59	19/09/2029	Sim	Não	0,0000%
60	17/10/2029	Sim	Não	0,0000%
61	20/11/2029	Sim	Não	0,0000%
62	19/12/2029	Sim	Não	0,0000%
63	17/01/2030	Sim	Não	0,0000%
64	19/02/2030	Sim	Não	0,0000%
65	19/03/2030	Sim	Não	0,0000%
66	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
67	17/05/2030	Sim	Não	0,0000%
68	19/06/2030	Sim	Não	0,0000%
69	17/07/2030	Sim	Não	0,0000%
70	19/08/2030	Sim	Não	0,0000%
71	18/09/2030	Sim	Não	0,0000%
72	17/10/2030	Sim	Não	0,0000%
73	20/11/2030	Sim	Não	0,0000%
74	18/12/2030	Sim	Não	0,0000%
75	17/01/2031	Sim	Não	0,0000%
76	19/02/2031	Sim	Não	0,0000%
77	19/03/2031	Sim	Não	0,0000%
78	17/04/2031	Sim	Não	0,0000%
79	19/05/2031	Sim	Não	0,0000%



80	18/06/2031	Sim	Não	0,0000%
81	17/07/2031	Sim	Não	0,0000%
82	19/08/2031	Sim	Não	0,0000%
83	17/09/2031	Sim	Não	0,0000%
84	22/10/2031	Sim	Sim	100,0000%



ANEXO II

Descrição dos Créditos Imobiliários

Características dos Créditos Imobiliários

Em atendimento ao artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Securitizadora apresenta as características dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado:

Características dos Créditos Imobiliários – CCI Primeira Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO					LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO/SP, 25 DE OUTUBRO DE 2024			
SÉRIE	1	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL			
1. EMISSORA								
RAZÃO SOCIAL: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO								
CNPJ/MF: 41.811.375/0001-19								
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Vila Nova Conceição								
COMPLEMENTO	conjuntos 1.009 e 1.010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-001	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE								
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.								
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88								
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215								
COMPLEMENTO	conjunto 41, Sala 02, Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020	
3. DEVEDORA								
RAZÃO SOCIAL: MS INCORPORADORA S/A								
CNPJ/MF: 05.289.609/0001-46								
ENDEREÇO: Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América								
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio do Sul	UF	SC	CEP	89160-172	
4. GARANTIAS – Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas e a Fiança								
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 41.100.000,00 (quarenta e um milhões e cem mil reais).								
TÍTULO: 41.100 (quarenta e um mil e cem) debêntures da primeira série da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em 4 (quatro) séries, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada da Devedora (“ <u>Debêntures Primeira Série</u> ”).								
DESCRIÇÃO: as Debêntures Primeira Série foram emitidas em 25 de outubro de 2024, por meio do “ <u>Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em</u> ”								



Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A”, cujos recursos destinam-se à constituição do fundo de obras a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, que por sua vez, será destinado, em sua integralidade, diretamente pela Devedora, ou indiretamente por meio das SPEs, as quais são subsidiárias da Devedora, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a construções dos empreendimentos imobiliários nos imóveis descritos abaixo (“Empreendimentos Imobiliários” e “Imóveis Lastro”, respectivamente).

5.1. IMÓVEIS LASTRO

Empreendimentos Imobiliários	Cartório	Matrícula	Endereço
Empreendimento Gran Felicitá	Cartório de Registro de Imóveis de Navegantes/SC	7.437	Rua Alberto Werner, nº 1.140, Bairro Gravatá, Navegantes/SC - CEP: 88.372-596
Empreendimento Hamburgo	Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Sul/SC	18.922	Rua Boa Esperança, Bairro Fundo Canoas, Rio do Sul/SC - CEP: 89.163-443
Empreendimento Tropicale	Cartório de Registro de Imóveis de Tijucas/SC	25.277	Rua Manoel Furtuoso, nº 325, Bairro Areias Tijucas/SC
Empreendimento Spazio	Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Sul/SC	63.550	Rua Blumenau, nº 2.375, Bairro Bremer, CEP: 89.161-000, Rio do Sul/SC
Empreendimento Perequê	Cartório de Registro de Imóveis de Porto Belo/SC	19.028	Avenida José Neoli Cruz, nº 604, bairro Alto Perequê, Porto Belo/SC
Empreendimento Easy Up	2º Cartório de Registro de Imóveis de Itajaí/SC	42.014	Mario Uriarte, 926, Área B, Cordeiros, Itajaí/SC - CEP: 88311-740
Empreendimento Green Coast	Cartório de Registro de Imóveis de Indaial/SC	31.135	Rua Sergipe, Lado Par, Bairro dos Estados, Indaial/SC - CEP: 89086-790
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO			
6.1 PRAZO TOTAL	2.546 (dois mil, quinhentos e quarenta e seis) dias corridos, contados de 25 de outubro de 2024.		
6.2 DATA DE	15/10/2031		



VENCIMENTO	
6.3 VALOR PRINCIPAL	R\$ 41.100.000,00 (quarenta e um milhões e cem mil reais).
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Principal será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE e calculado conforme a Cláusula 8.14 da Escritura de Emissão.
6.5 REMUNERAÇÃO	10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos.
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO)	Conforme tabela no Anexo VII da Escritura de Emissão.
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.8 ENCARGOS	(i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.



Características dos Créditos Imobiliários – CCI Segunda Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO					LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO/SP, 25 DE OUTUBRO DE 2024			
SÉRIE	2	NÚMERO	002	TIPO DE CCI	INTEGRAL			
1. EMISSORA								
RAZÃO SOCIAL: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO								
CNPJ/MF: 41.811.375/0001-19								
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Vila Nova Conceição								
COMPLEMENTO	conjuntos 1.009 e 1.010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-001	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE								
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.								
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88								
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215								
COMPLEMENTO	conjunto 41, Sala 02, Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020	
3. DEVEDORA								
RAZÃO SOCIAL: MS INCORPORADORA S/A								
CNPJ/MF: 05.289.609/0001-46								
ENDEREÇO: Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América								
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio do Sul	UF	SC	CEP	89160-172	
4. GARANTIAS – Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas e a Fiança								
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais).								
TÍTULO: 33.000 (trinta e três mil) debêntures da segunda série da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em 4 (quatro) séries, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada da Devedora (“ <u>Debêntures Segunda Série</u> ”).								
DESCRIÇÃO: as Debêntures Segunda Série foram emitidas em 25 de outubro de 2024, por meio do “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A</i> ”, cujos recursos destinam-se à constituição do fundo de obras a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, que por sua vez, será destinado, em sua integralidade, diretamente pela Devedora, ou indiretamente por meio das SPEs, as quais são subsidiárias da Devedora, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a construções dos empreendimentos imobiliários nos imóveis descritos abaixo (“ <u>Empreendimentos Imobiliários</u> ” e “ <u>Imóveis Lastro</u> ”, respectivamente).								
5.1. IMÓVEIS LASTRO								



Empreendimentos Imobiliários	Cartório	Matrícula	Endereço
Empreendimento Gran Felicitá	Cartório de Registro de Imóveis de Navegantes/SC	7.437	Rua Alberto Werner, nº 1.140, Bairro Gravatá, Navegantes/SC - CEP: 88.372-596
Empreendimento Hamburgo	Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Sul/SC	18.922	Rua Boa Esperança, Bairro Fundo Canoas, Rio do Sul/SC - CEP: 89.163-443
Empreendimento Tropicale	Cartório de Registro de Imóveis de Tijucas/SC	25.277	Rua Manoel Furtuoso, nº 325, Bairro Areias Tijucas/SC
Empreendimento Spazio	Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Sul/SC	63.550	Rua Blumenau, nº 2.375, Bairro Bremer, CEP: 89.161-000, Rio do Sul/SC
Empreendimento Perequê	Cartório de Registro de Imóveis de Porto Belo/SC	19.028	Avenida José Neoli Cruz, nº 604, bairro Alto Perequê, Porto Belo/SC
Empreendimento Easy Up	2º Cartório de Registro de Imóveis de Itajaí/SC	42.014	Mario Uriarte, 926, Área B, Cordeiros, Itajaí/SC - CEP: 88311-740
Empreendimento Green Coast	Cartório de Registro de Imóveis de Indaial/SC	31.135	Rua Sergipe, Lado Par, Bairro dos Estados, Indaial/SC - CEP: 89086-790
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO			
6.1 PRAZO TOTAL	2.547 (dois mil, quinhentos e quarenta e sete) dias corridos, contados de 25 de outubro de 2024.		
6.2 DATA DE VENCIMENTO	16/10/2031		
6.3 VALOR PRINCIPAL	R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais).		
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Principal será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE e calculado conforme a Cláusula 8.14 da Escritura de Emissão.		
6.5 REMUNERAÇÃO	10,45% (dez inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252		



	(duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos.
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO)	Conforme tabela no Anexo VII da Escritura de Emissão.
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.8 ENCARGOS	(i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.



Características dos Créditos Imobiliários – CCI Terceira Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO					LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO/SP, 25 DE OUTUBRO DE 2024			
SÉRIE	3	NÚMERO	003	TIPO DE CCI	INTEGRAL			
1. EMISSORA								
RAZÃO SOCIAL: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO								
CNPJ/MF: 41.811.375/0001-19								
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Vila Nova Conceição								
COMPLEMENTO	conjuntos 1.009 e 1.010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-001	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE								
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.								
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88								
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215								
COMPLEMENTO	conjunto 41, Sala 02, Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020	
3. DEVEDORA								
RAZÃO SOCIAL: MS INCORPORADORA S/A								
CNPJ/MF: 05.289.609/0001-46								
ENDEREÇO: Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América								
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio do Sul	UF	SC	CEP	89160-172	
4. GARANTIAS – Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas e a Fiança								
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).								
TÍTULO: 30.000 (trinta mil) debêntures da terceira série da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em 4 (quatro) séries, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada da Devedora (“ <u>Debêntures Terceira Série</u> ”).								
DESCRIÇÃO: as Debêntures Terceira Série foram emitidas em 25 de outubro de 2024, por meio do “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A</i> ”, cujos recursos destinam-se à constituição do fundo de obras a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, que por sua vez, será destinado, em sua integralidade, diretamente pela Devedora, ou indiretamente por meio das SPEs, as quais são subsidiárias da Devedora, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a construções dos empreendimentos imobiliários nos imóveis descritos abaixo (“ <u>Empreendimentos Imobiliários</u> ” e “ <u>Imóveis Lastro</u> ”, respectivamente).								
5.1. IMÓVEIS LASTRO								



Empreendimentos Imobiliários	Cartório	Matrícula	Endereço
Empreendimento Gran Felicitá	Cartório de Registro de Imóveis de Navegantes/SC	7.437	Rua Alberto Werner, nº 1.140, Bairro Gravatá, Navegantes/SC - CEP: 88.372-596
Empreendimento Hamburgo	Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Sul/SC	18.922	Rua Boa Esperança, Bairro Fundo Canoas, Rio do Sul/SC - CEP: 89.163-443
Empreendimento Tropicale	Cartório de Registro de Imóveis de Tijucas/SC	25.277	Rua Manoel Furtuoso, nº 325, Bairro Areias Tijucas/SC
Empreendimento Spazio	Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Sul/SC	63.550	Rua Blumenau, nº 2.375, Bairro Bremer, CEP: 89.161-000, Rio do Sul/SC
Empreendimento Perequê	Cartório de Registro de Imóveis de Porto Belo/SC	19.028	Avenida José Neoli Cruz, nº 604, bairro Alto Perequê, Porto Belo/SC
Empreendimento Easy Up	2º Cartório de Registro de Imóveis de Itajaí/SC	42.014	Mario Uriarte, 926, Área B, Cordeiros, Itajaí/SC - CEP: 88311-740
Empreendimento Green Coast	Cartório de Registro de Imóveis de Indaial/SC	31.135	Rua Sergipe, Lado Par, Bairro dos Estados, Indaial/SC - CEP: 89086-790
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO			
6.1 PRAZO TOTAL	2.548 (dois mil, quinhentos e quarenta e oito) dias corridos, contados de 25 de outubro de 2024.		
6.2 DATA DE VENCIMENTO	17/10/2031		
6.3 VALOR PRINCIPAL	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).		
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Principal será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE e calculado conforme a Cláusula 8.14 da Escritura de Emissão.		
6.5 REMUNERAÇÃO	10,40% (dez inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos		



	e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos.
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO)	Conforme tabela no Anexo VII da Escritura de Emissão.
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.8 ENCARGOS	(i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.



Características dos Créditos Imobiliários – CCI Quarta Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO					LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO/SP, 25 DE OUTUBRO DE 2024			
SÉRIE	4	NÚMERO	004	TIPO DE CCI	INTEGRAL			
1. EMISSORA								
RAZÃO SOCIAL: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO								
CNPJ/MF: 41.811.375/0001-19								
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Vila Nova Conceição								
COMPLEMENTO	conjuntos 1.009 e 1.010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-001	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE								
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.								
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88								
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215								
COMPLEMENTO	conjunto 41, Sala 02, Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020	
3. DEVEDORA								
RAZÃO SOCIAL: MS INCORPORADORA S/A								
CNPJ/MF: 05.289.609/0001-46								
ENDEREÇO: Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América								
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio do Sul	UF	SC	CEP	89160-172	
4. GARANTIAS – Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas e a Fiança								
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 24.700.000,00 (vinte e quatro milhões e setecentos mil reais).								
TÍTULO: 24.700 (vinte e quatro mil e setecentos) debêntures da quarta série da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em 4 (quatro) séries, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada da Devedora (“ <u>Debêntures Quarta Série</u> ”).								
DESCRIÇÃO: as Debêntures Quarta Série foram emitidas em 25 de outubro de 2024, por meio do “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A</i> ”, cujos recursos destinam-se à constituição do fundo de obras a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, que por sua vez, será destinado, em sua integralidade, diretamente pela Devedora, ou indiretamente por meio das SPEs, as quais são subsidiárias da Devedora, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a construções dos empreendimentos imobiliários nos imóveis descritos abaixo (“ <u>Empreendimentos Imobiliários</u> ” e “ <u>Imóveis Lastro</u> ”, respectivamente).								
5.1. IMÓVEIS LASTRO								



Empreendimentos Imobiliários	Cartório	Matrícula	Endereço
Empreendimento Gran Felicitá	Cartório de Registro de Imóveis de Navegantes/SC	7.437	Rua Alberto Werner, nº 1.140, Bairro Gravatá, Navegantes/SC - CEP: 88.372-596
Empreendimento Hamburgo	Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Sul/SC	18.922	Rua Boa Esperança, Bairro Fundo Canoas, Rio do Sul/SC - CEP: 89.163-443
Empreendimento Tropicale	Cartório de Registro de Imóveis de Tijucas/SC	25.277	Rua Manoel Furtuoso, nº 325, Bairro Areias Tijucas/SC
Empreendimento Spazio	Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Sul/SC	63.550	Rua Blumenau, nº 2.375, Bairro Bremer, CEP: 89.161-000, Rio do Sul/SC
Empreendimento Perequê	Cartório de Registro de Imóveis de Porto Belo/SC	19.028	Avenida José Neoli Cruz, nº 604, bairro Alto Perequê, Porto Belo/SC
Empreendimento Easy Up	2º Cartório de Registro de Imóveis de Itajaí/SC	42.014	Mario Uriarte, 926, Área B, Cordeiros, Itajaí/SC - CEP: 88311-740
Empreendimento Green Coast	Cartório de Registro de Imóveis de Indaial/SC	31.135	Rua Sergipe, Lado Par, Bairro dos Estados, Indaial/SC - CEP: 89086-790
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO			
6.1 PRAZO TOTAL	2.551 (dois mil, quinhentos e cinquenta e um) dias corridos, contados de 25 de outubro de 2024.		
6.2 DATA DE VENCIMENTO	22/10/2031		
6.3 VALOR PRINCIPAL	R\$ 24.700.000,00 (vinte e quatro milhões e setecentos mil reais).		
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Principal será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE e calculado conforme a Cláusula 8.14 da Escritura de Emissão.		
6.5 REMUNERAÇÃO	10,35% (dez inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252		



	(duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos.
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO)	Conforme tabela no Anexo VII da Escritura de Emissão.
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.8 ENCARGOS	(i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.



ANEXO III

Declaração da Emissora

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob número 94, categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, em 4 (quatro) séries, da 120ª (centésima vigésima) emissão ("CRI", "Emissão", respectivamente), conforme "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 120ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MS Incorporadora S/A*", celebrado em 23 de outubro de 2024 ("Termo de Securitização"), que serão objeto de oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que:

(i) nos termos previstos pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e, ainda, para atendimento do previsto no artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, foi instituído regime fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("Créditos Imobiliários"); (b) a conta corrente, de titularidade da Emissora, integrante do Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários ("Conta do Patrimônio Separado") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; (c) as Garantias (conforme definido no Termo de Securitização); e (d) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(ii) o Termo de Securitização contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **MS INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.289.609/0001-46, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI ("Devedora"), de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas ao mercado durante a Oferta.



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

São Paulo, 23 de outubro de 2024

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Securitizadora

Nome: Nathalia Machado Loureiro
Cargo: Diretora



ANEXO IV Declaração de Custódia

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, Sala 02, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante (“Instituição Custodiante”), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, em 4 (quatro) séries, da 120ª emissão (“CRI”) da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), sob número 94, categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 (“Emissora”), emitidos nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 120ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MS Incorporadora S/A*”, celebrado em 23 de outubro de 2024 (“Termo de Securitização”), **DECLARA** que:

- (a) foram entregues, à Instituição Custodiante, para fins custódia, tendo em vista o regime fiduciário instituído pela Emissora, (i) a Escritura de Emissão (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) a Escritura de Emissão de CCI (conforme definido no Termo de Securitização); e (iii) o Termo de Securitização; e
- (b) em cumprimento do artigo 34 da Resolução CVM 60, serão mantidos custodiados pela Instituição Custodiante os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários (conforme definida no Termo de Securitização), se houver, e os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (a) acima.

São Paulo, 23 de outubro de 2024

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante

Nome: Vitória Guimarães Havir
Cargo: Procuradora

Nome: José Eduardo Gamboa Junqueira
Cargo: Procurador



ANEXO V

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, Sala 02, Pinheiros, CEP 05425-020
CNPJ: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA
CPF/MF nº: 009.635.843-24

da oferta dos seguintes valores mobiliários:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 120ª
Número da Série: 1ª (primeira), 2ª (segunda), 3ª (terceira) e 4ª (quarta)
Emissor: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**
Quantidade: 128.800 CRI
Classe: Única
Forma: nominativa escritural

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

São Paulo, 23 de outubro 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza

Cargo: Diretora Estatutária



ANEXO VI
Destinação dos Recursos

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS – CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS

O Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos pela Companhia é feito com base na projeção dos recursos a serem utilizados nos Empreendimentos Imobiliários, conforme tabela a seguir:

Primeira Série:

		Imóveis Lastro						
Anos	Semestres	Green Coast	Perequê	Tropicale	Hamburgo	Spazio Vitta	Gran Felicita	Easy Up
2024	2° Semestre	R\$ 888.847	R\$ 3.724.345	R\$1.062.019	R\$1.222.518	R\$1.678.782	R\$1.799.252	R\$225.436
2025	1° Semestre	R\$1.967.628	R\$ 7.208.459	R\$1.351.699	R\$1.731.643	R\$ -	R\$6.500.966	R\$3.035.869
2025	2° Semestre	R\$ 921.864	R\$ 1.925.880	R\$ 693.377	R\$568.113	R\$ -	R\$2.864.960	R\$1.728.341
2026	1° Semestre	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
2026	2° Semestre	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
2027	1° Semestre	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
2027	2° Semestre	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
2028	1° Semestre	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
2028	2° Semestre	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
2029	1° Semestre	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Total		R\$3.778.340	R\$12.858.685	R\$3.107.095	R\$3.522.274	R\$1.678.782	R\$11.165.178	R\$ 4.989.646

Segunda Série:

		Imóveis Lastro						
Anos	Semestres	Green Coast	Perequê	Tropicale	Hamburgo	Spazio Vitta	Gran Felicita	Easy Up
2024	2° Semestre	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
2025	1° Semestre	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
2025	2° Semestre	R\$771.590	R\$3.255.517	R\$1.330.777	R\$1.529.191	R\$ -	R\$5.603.164	R\$2.510.540
2026	1° Semestre	R\$ -	R\$ -	R\$ 114.342	R\$ 647.531	R\$ -	R\$9.545.151	R\$4.696.837
2026	2° Semestre	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$1.922.794	R\$1.072.565



2027	2º Semestre	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 6.348.865	R\$ 7.139.294
2028	1º Semestre	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 6.780.556	R\$ 4.431.286
2028	2º Semestre	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
2029	1º Semestre	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Total		R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 13.129.421	R\$ 11.570.580

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

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

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Companhia é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado **(i)** o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e **(ii)** a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2021	R\$ 21.859.217,62
01 a 12 de 2022	R\$ 27.506.577,82
01 a 12 de 2023	R\$ 25.878.410,05
Total	R\$ 75.244.205,49



ANEXO VII
Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos do artigo 6º, § 2º da Resolução CVM nº 17, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022006BV	R\$ 14.969.168,00	14969168	CDI + 3,000 %	3	1	03/06/2022	02/05/2028	VENDRU
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022006BW	R\$ 18.364.166,00	18364166	IPCA + 8,610 %	3	2	03/06/2022	28/04/2028	VENDRU
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022006BX	R\$ 16.666.666,00	16666666	CDI + 6,000 %	3	3	03/06/2022	28/04/2028	VENDRU
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E1273339	R\$ 126.000.000,00	126000	IPCA + 9,500 %	2	1	31/05/2022	18/05/2027	GAFISA OURINVEST
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0930417	R\$ 13.442.000,00	13442	IPCA + 9,000 %	4	1	20/06/2022	15/05/2032	AMIGAO
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G1162067	R\$ 27.000.000,00	27000	IPCA + 13,300 %	6	ÚNICA	26/07/2022	20/11/2031	YBY NATUREZA
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J1019802	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 4,000 %	12	1	21/10/2022	20/10/2027	EMBRAED
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J1020128	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 4,000 %	12	2	21/10/2022	20/10/2027	EMBRAED



CRA	CANAL DE SECURITIZACAO	COMPANHIA	CRA02200B9L	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 9,000 %	14	ÚNICA	26/10/2022	03/11/202 7	MATTEI
CRA	CANAL DE SECURITIZACAO	COMPANHIA	CRA022009V O	R\$ 23.000.000,00	23000	CDI + 8,000 %	11	ÚNICA	26/09/2022	26/09/202 8	KIJANI
CRI	CANAL DE SECURITIZACAO	COMPANHIA	22K0700672	R\$ 20.500.000,00	20500	IPCA + 13,000 %	15	ÚNICA	04/11/2022	26/10/202 6	COLMEIA
CRI	CANAL DE SECURITIZACAO	COMPANHIA	22K0976239	R\$ 12.000.000,00	12000	IPCA + 9,750 %	16	ÚNICA	08/11/2022	22/10/202 6	ALLURE
CRI	CANAL DE SECURITIZACAO	COMPANHIA	22K1319699	R\$ 16.200.000,00	16200	IPCA + 10,000 %	17	1	17/11/2022	20/11/202 5	GRINSET
CRI	CANAL DE SECURITIZACAO	COMPANHIA	22K1321023	R\$ 24.500.000,00	24500	IPCA + 10,250 %	18	ÚNICA	22/11/2022	22/11/202 6	LOTUS ATLANTICA
CRI	CANAL DE SECURITIZACAO	COMPANHIA	22L1414297	R\$ 67.000.000,00	67000	CDI + 6,000 %	22	ÚNICA	21/12/2022	22/12/202 7	DE SANTI
CRI	CANAL DE SECURITIZACAO	COMPANHIA	22L1379490	R\$ 30.438.000,00	30438	IPCA + 9,500 %	21	ÚNICA	22/12/2022	02/01/203 5	LYON
CRI	CANAL DE SECURITIZACAO	COMPANHIA	23A0297064	R\$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 8,140 %	27	ÚNICA	06/01/2023	18/12/203 5	WTLOG
CRA	CANAL DE SECURITIZACAO	COMPANHIA	CRA023000B5	R\$ 52.000.000,00	52000	CDI + 5,220 %	26	ÚNICA	16/01/2023	26/11/202 9	NORTH AGRO
CRI	CANAL DE SECURITIZACAO	COMPANHIA	23A1668708	R\$ 53.124.000,00	53124	CDI + 5,000 %	31	ÚNICA	27/01/2023	30/01/202 9	STEEL HOME
CRI	CANAL DE SECURITIZACAO	COMPANHIA	23B1476702	R\$ 54.500.000,00	54500	IPCA + 11,000 %	36	1	27/02/2023	16/03/203 3	SOCICAM
CRI	CANAL DE SECURITIZACAO	COMPANHIA	23C0113876	R\$ 45.000.000,00	45000	CDI + 4,000 %	37	ÚNICA	09/03/2023	21/02/202 8	EMBRAED II



CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0315384	R\$ 7.500.000,00	7500	IPCA + 9,500 %	38	1	10/03/2023	22/02/2038	SAN GERARDO
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0316012	R\$ 7.500.000,00	7500	IPCA + 11,500 %	38	2	10/03/2023	22/02/2038	SAN GERARDO
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0230040I	R\$ 12.800.000,00	12800	IPCA + 11,000 %	39	1	10/03/2023	15/03/2033	MAPEVA
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0230046I	R\$ 3.200.000,00	3200	IPCA + 16,000 %	39	2	10/03/2023	15/03/2033	MAPEVA
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0493519	R\$ 42.000.000,00	42000	IPCA + 10,860 %	33	1	10/02/2023	27/01/2033	FORGREEN
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0494120	R\$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 10,860 %	33	2	10/08/2023	27/01/2033	FORGREEN
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24B000040I	R\$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 10,860 %	33	3	10/02/2024	27/01/2033	FORGREEN
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0790147	R\$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 11,200 %	28	1	13/02/2023	20/02/2033	OLIMPIA PARK
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023005V5	R\$ 200.000.000,00	200000	CDI + 465,000 %	42	ÚNICA	29/03/2023	23/03/2028	BINATURAL
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23A1772203	R\$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 1.050,000 %	29	ÚNICA	24/01/2023	25/01/2032	GD ORAMA
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 112.139.000,00	112139	10%	45	1	20/04/2023	19/04/2028	PORTE
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E1273339	R\$ 126.000.000,00	126000	IPCA + 950,000 %	2	1	31/05/2022	18/05/2027	OSCAR FREIRE
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0230040I	R\$ 12.800.000,00	12800	IPCA + 11,000 %	39	1	10/03/2023	15/03/2033	HIGHPAR



CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23D1293668	R\$ 25.000.000,00	25000	IPCA + 1.000,000 %	44	1	17/04/2023	16/10/2028	MS AVIVAH
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23D1298282	R\$ 85.000.000,00	85000	IPCA + 1.000,000 %	44	2	17/04/2023	16/10/2028	MS AVIVAH
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23D1299034	R\$ 85.000.000,00	85000	IPCA + 1.000,000 %	44	3	17/04/2024	16/10/2028	MS AVIVAH
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300461	R\$ 3.200.000,00	3200	IPCA + 16,000 %	39	2	10/03/2023	15/03/2033	HIGHPAR
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023005K1	R\$ 115.000.000,00	115000	CDI + 4,000 %	40	ÚNICA	22/03/2023	25/03/2030	BANDEIRANTES
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0230060P	R\$ 95.000.000,00	95000	CDI + 470,000 %	41	1	29/03/2023	24/01/2029	AGRO NORTE
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0230060Q	R\$ 25.000.000,00	25000	PTAX + 96,000 %	41	2	29/03/2023	24/01/2029	AGRO NORTE
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23E1226516	R\$ 47.800.000,00	47800	IPCA + 9,000 %	46	1	15/05/2023	17/05/2033	WT GRU
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23E1295288	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 3,500 %	43	ÚNICA	04/05/2023	22/05/2028	EMBRAED V
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 53.000.000,00	53000	CDI + 6,000 %	53	ÚNICA	22/06/2023	20/06/2029	AGROSEPA
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 4,000 %	48	1	22/10/2023	17/10/2035	GALAPAGOS
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23F1525319	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 8,500 %	51	1	14/06/2023	21/06/2038	HABIBS
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23F1577420	R\$ 25.000.000,00	25000	IPCA + 11,350 %	51	2	14/06/2023	21/06/2038	HABIBS



CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 3.500.000,00	3500	IPCA + 20,000 %	55	1	14/07/2023	15/07/2026	CENSI FISA
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 20,000 %	55	2	14/07/2023	15/07/2026	CENSI FISA
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 80.000.000,00	80000	IPCA + 9,000 %	50	1	14/08/2023	28/07/2023	OESTE BRASOL
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 9,000 %	50	2	14/08/2023	28/07/2023	OESTE BRASOL
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 27.427.000,00	27427	IPCA + 11,000 %	36	2	01/08/2023	16/03/2033	SOCICAM
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 15.500.000,00	15500	IPCA + 10,500 %	35	ÚNICA	22/08/2023	Invalid Date	HCC
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 21.200.000,00	21200	CDI + 4,500 %	58	1	27/08/2023	29/08/2028	TERROIR TROPICAL
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 5.300.000,00	5300	CDI + 10,000 %	58	2	27/08/2023	29/08/2028	TERROIR TROPICAL
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 13.700.000,00	13700	IPCA + 13,000 %	61	1	29/09/2023	22/09/2027	COLMEIA LA MAISON
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 9.000.000,00	9000	IPCA + 13,000 %	61	2	29/09/2023	22/09/2027	COLMEIA LA MAISON
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J0108650	R\$ 103.634.000,00	103634	IPCA + 9,500 %	59	1	04/10/2023	25/09/2030	FAMETRO
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 4,500 %	60	ÚNICA	10/10/2023	22/10/2027	VECTRA
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 40.000.000,00	40000	4.0000%	48	2	20/10/2023	17/10/2025	GALAPAGOS



CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 3.800.000,00	3800	IPCA + 9,400 %	68	1	22/11/2023	16/11/2028	JOAO RAMALHO
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 9,400 %	68	2	20/09/2024	16/11/2028	JOAO RAMALHO
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 9,400 %	68	3	20/03/2025	16/11/2028	JOAO RAMALHO
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 9,400 %	68	4	20/09/2025	16/11/2028	JOAO RAMALHO
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 8.100.000,00	8100	IPCA + 9,400 %	68	5	20/03/2024	16/11/2028	JOAO RAMALHO
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 72.600.000,00	72600	Não há	66	1	18/12/2023	21/12/2032	BRAP
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 72.600.000,00	72600	Não há	66	2	18/12/2023	21/12/2032	BRAP
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 72.600.000,00	72600	Não há	66	3	18/12/2023	21/12/2032	BRAP
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 72.600.000,00	72600	Não há	66	4	18/12/2023	21/12/2032	BRAP
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,000 %	67	1	29/11/2023	20/11/2029	EMBRAED
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,000 %	67	2	29/11/2023	20/11/2029	EMBRAED
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,000 %	67	2	29/11/2023	20/11/2029	EMBRAED
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 6,500 %	63	1	27/11/2023	18/09/2030	JUMASA



CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 6,500 %	63	2	27/11/2023	17/09/2031	JUMASA
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 170.748.000,00	170748	8.0000%	69	1	12/12/2023	10/12/2039	PIRELLI
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 35.000.000,00	35000	CDI + 4,000 %	73	ÚNICA	14/12/2023	15/12/2027	DUE
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 78.880.000,00	78880	IPCA + 9,000 %	70	1	30/11/2023	28/05/2034	ENERSIM
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 19.720.000,00	19720	IPCA + 4,000 %	70	2	30/11/2023	28/02/2039	ENERSIM
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300VY1	R\$ 60.000.000,00	60000	CDI + 5,500 %	75	ÚNICA	20/12/2023	27/12/2028	GRAN COFFEE
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 35.000.000,00	35000	IPCA + 9,000 %	72	1	14/12/2023	10/12/2030	VOKKAN II
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 6,000 %	74	ÚNICA	21/12/2023	20/12/2028	AGROSEPAC II
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24A1485443	R\$ 28.850.000,00	28850	IPCA	81	ÚNICA	04/01/2024	27/01/2034	FORGREEN ITURAMA
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24A2518977	R\$ 70.000.000,00	70000	IPCA + 10,250 %	80	1	19/01/2024	20/07/2034	VCA II
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24B1905156	R\$ 73.840.000,00	73840	IPCA + 9,000 %	85	1	29/02/2024	28/02/2036	OESTE BRASOL
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24B1908016	R\$ 18.460.000,00	18460	IPCA + 4,000 %	85	2	29/02/2024	28/02/2036	OESTE BRASOL
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002GX	R\$ 60.000.000,00	60000	7.5000%	86	ÚNICA	21/02/2024	22/02/2029	MONTE CARLO



CRA	CANAL DE SECURITIZACAO	COMPANHIA Y	CRA024002G	R\$ 40.000.000,00	40000	7.5000%	87	ÚNICA	21/02/2024	22/02/2029	MONTE CARLO
CRA	CANAL DE SECURITIZACAO	COMPANHIA	CRA02400461	R\$ 20.000.000,00	20000	6.2500%	95	ÚNICA	11/04/2024	29/12/2025	IMPACTO
CRI	CANAL DE SECURITIZACAO	COMPANHIA	24D2686747	R\$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 11,000 %	90	1	02/04/2024	02/07/2027	PORTO 5
CRI	CANAL DE SECURITIZACAO	COMPANHIA	24D2686894	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,000 %	90	2	02/04/2024	02/07/2027	PORTO 5
CRI	CANAL DE SECURITIZACAO	COMPANHIA	24F2420812	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 8,700 %	105	1	25/06/2024	20/06/2029	VCA
CRI	CANAL DE SECURITIZACAO	COMPANHIA	24F2420816	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 8,573 %	105	2	25/06/2024	20/06/2029	VCA
CRI	CANAL DE SECURITIZACAO	COMPANHIA	24H2096743	R\$ 11.372.000,00	11372	IPCA + 9,500 %	59	2	04/10/2023	25/09/2030	FAMETRO



ANEXO VIII

Modelo de Relatório de Verificação

DECLARAÇÃO DE RECURSOS DESTINADOS

À

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010

Vila Nova Conceição, CEP 04538-001

São Paulo – SP

At.: [=]

C/C

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar

Pinheiros, CEP 05.425-020

São Paulo – SP

At.: [=]

Ref.: Debêntures da 2ª Emissão Privada em 4 (Quatro) Séries da MS Incorporadora S/A – Destinação dos Recursos do Período de __/__/__ até __/__/__

A **MS INCORPORADORA S/A**, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 05.289.609/0001-46, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Companhia”), declara, em cumprimento ao disposto na cláusula 5 do “*Instrumento Particular de Escritura da*



2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A”, firmado em 23 de outubro de 2024 (“Escritura de Emissão”), por meio do presente, declara que:

- (i) os recursos obtidos pela Emissora em virtude da integralização das Debêntures foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na cláusula 5 da Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório, os quais não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emissora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários; e
- (ii) neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Emissão.

[Nome do Empreendimento Imobiliário]	[Valor Total Aplicado no Empreendimento no Semestre]	[% do Lastro Utilizado no Semestre]
Total utilizado no semestre	[=]	[=]
Total comprovado até a presente data (incluindo semestres anteriores)	R\$ [=]	[=]
Total a ser comprovado	R\$ [=]	[=]

(local e data)



MS INCORPORADORA S/A

Devedora

Nome: [=]

Cargo: [=]

Nome: [=]

Cargo: [=]



ANEXO IX
DESPESAS FLAT

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
ANBIMA	Registro de Ofertas Públicas - Qualificado	A vista		R\$ 14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00
B3 CETIP	Registro de Valor Mobiliários	A vista	0,029000%	R\$ 37.352,00	0,00%	R\$ 37.352,00
B3 CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	A vista		R\$ 93,01	0,00%	R\$ 93,01
Madrona	Assessor Legal (Coordenador Líder)	A vista		R\$ 200.000,00	14,53%	R\$ 234.000,23
PMK	Assessor Legal (Devedora)	A vista		R\$ 40.000,00	17,00%	R\$ 48.192,77
Vórtx	Escrituração + Liquidação dos CRI (1)	A vista		R\$ 8.000,00	12,15%	R\$ 9.106,43
Vórtx	Instituição Custodiante	A vista		R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
Vórtx	Registro	A vista		R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Vórtx	Agente fiduciário (implantação)	A vista		R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Vórtx	Agente fiduciário (anual)	A vista		R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17
Canal	Taxa de Emissão	A vista		R\$ 70.000,00	16,33%	R\$ 83.662,01
Canal	Taxa de Gestão (2)	A vista		R\$ 5.500,00	11,15%	R\$ 6.190,21
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000%	R\$ 38.640,00	0,00%	R\$ 38.640,00
Luz	Printer	A Vista		R\$ 10.000,00	0,00%	R\$ 10.000,00
Dexter	Medição de Obra (3)	A vista		R\$ 12.600,00	0,00%	R\$ 12.600,00
Neo	Auditoria dos Recebíveis (4)	A vista		R\$ 26.113,98	9,65%	R\$ 28.903,13
Neo	Monitoramento (4)	A vista		R\$ 3.590,67	9,65%	R\$ 3.974,18
EQI	Sucesso - Série 1	A vista		R\$ 514.286,00	0,00%	R\$ 514.286,00
EQI	Sucesso - Série 2 (a ser retido)	A vista		R\$ 427.655,00	0,00%	R\$ 427.655,00
EQI	Sucesso - Série 3 (a ser retido)	A vista		R\$ 380.359,00	0,00%	R\$ 380.359,00
EQI	Sucesso - Série 4 (a ser retido)	A vista		R\$ 296.282,00	0,00%	R\$ 296.282,00
EQI	Distribuição	A vista	3,000000%	R\$ 3.864.000,00	0,00%	R\$ 3.864.000,00
EQI	Estruturação dos CRI	A vista	3,000000%	R\$ 3.864.000,00	0,00%	R\$ 3.864.000,00
Terra	Taxa de Distribuição	A vista		R\$ 45.000,00	9,65%	R\$ 49.806,31
TOTAL				R\$ 8.787.090,66		R\$ 8.857.285,31

(1) + R\$400 mensais por série adicional, a partir da oferta da 2ª Série, inclusive; (2) Será devido o valor adicional de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) mensais por série adicional, a partir da oferta da 2ª Série, inclusive, líquido de quaisquer tributos. (3) sendo devido R\$ 1.800,00 por empreendimento; (4) Para os serviços de auditoria, será devido R\$ 40,00 por contrato, com mínimo de R\$ 5.000,00 e de monitoramento, R\$ 5,50 po contrato, com mínimo de R\$ 1.500,00 (todos líquidos), podendo os valores expressos na tabela acima, portanto, variar a depender da quantidade de contratos.



DEMAIS DESPESAS

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,000300%	R\$ 386,40	0,00%	R\$ 386,40
B3 CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,001100%	R\$ 1.416,80	0,00%	R\$ 1.416,80
B3 CETIP	Taxa de utilização B3 Cetip	Mensal		R\$ 120,00	0,00%	R\$ 120,00
Vórtx	Escrituração + Liquidação dos CRI (1)	Anual		R\$ 8.000,00	12,15%	R\$ 9.106,43
Vórtx	Instituição Custodiante	Anual		R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
Vórtx	Agente fiduciário (anual)	Anual		R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17
Vórtx	Agente fiduciário (destinação futura)	Semestral		R\$ 1.200,00	12,15%	R\$ 1.365,96
Canal	Taxa de Gestão (2)	Mensal		R\$ 5.500,00	11,15%	R\$ 6.190,21
Canal	Covenants	Por verificação		R\$ 950,00	16,33%	R\$ 1.135,41
Dexter	Medição de Obra (3)	Mensal		R\$ 12.600,00	0,00%	R\$ 12.600,00
Neo	Monitoramento (4)	Mensal		R\$ 3.590,67	9,65%	R\$ 3.974,18
Contabilidade	Contabilidade	Mensal		R\$ 350,00	0,00%	R\$ 350,00
Itau	Tarifa das contas do patrimônio separado (por conta)	Mensal		R\$ 61,00	0,00%	R\$ 61,00
Auditor	Auditoria	Anual		R\$ 4.500,00	13,65%	R\$ 5.211,35
TOTAL				R\$ 61.674,87		R\$ 68.098,73



ANEXO X
Descrição dos Imóveis Lastro

IMÓVEL LASTRO	PROPRIETÁRIO (CNPJ/CPF)	ENDEREÇO	MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	IMÓVEL OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CRI	POSSUI HABITE-SE?	ESTÁ SOB REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO?
Empreendimento Gran Felicitá	Melchiorretto Sandri Engenharia S/A (atualmente MS Incorporadora S/A)	Rua Alberto Werner, nº 1.140, Bairro Gravatá, Navegantes/SC - CEP: 88.372-596	7.437	CRI Navegantes/SC	Sim*	Não	Sim, averbação nº 07
Empreendimento Hamburgo	Melchiorretto Sandri Engenharia S/A (atualmente MS Incorporadora S/A)	Rua Boa Esperança, Bairro Fundo Canoas, Rio do Sul/SC - CEP: 89.163-443	18.922	CRI Rio do Sul/SC	Sim	Não	Sim, averbação nº 09



Empreendimento Tropicale	Melchiorretto Sandri Engenharia S/A (atualmente MS Incorporadora S/A)	Rua Manoel Furtuoso, nº 325, Bairro Areias Tijucas/SC	25.277	CRI Tijucas/SC	Sim	Não	Sim, averbação nº 07
Empreendimento Spazio	MS Incorporadora S/A	Rua Blumenau, nº 2.375, Bairro Bremer, CEP: 89.161- 000, Rio do Sul/SC	63.550	CRI Rio do Sul/SC	Sim	Não	Sim, averbação nº 03
Empreendimento Perequê	MS Perequê Home Park Empreendimentos Ltda	Avenida José Neoli Cruz, nº 604, bairro Alto Perequê, Porto Belo/SC	19.028	CRI Porto Belo/SC	Sim	Não	Sim, averbação nº 11
Empreendimento Easy Up	MS Easy Up House Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Mario Uriarte, 926, Área B, Cordeiros, Itajaí/SC - CEP: 88311-740	42.014	2º CRI Itajaí/SC	Não	Não	Sim, averbação nº 17
Empreendimento Green Coast	Green Coast Residence Empreendimentos Ltda.	Rua Sergipe, Lado Par, Bairro dos Estados, Indaial/SC -	31.135	CRI Indaial/SC	Sim	Não	Sim, averbação nº 08



		CEP: 89086-790					
--	--	----------------	--	--	--	--	--

* Embora o Empreendimento “Gran Felicitá” tenha sido listado na destinação de recursos de emissão anterior da Devedora, a Devedora declarou, nos termos da Escritura de Emissão, que não foi destinado qualquer recurso para referido Empreendimento.



ANEXO XI

Proporção dos Recursos Captados por Meio da Emissão a ser Destinada para Cada um dos Imóveis Lastro

IMÓVEL LASTRO	USO DOS RECURSOS	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR LÍQUIDO A SER ALOCADO NO IMÓVEL LASTRO
Empreendimento Gran Felicitá	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados às construções dos empreendimentos imobiliários	R\$ 61.843.475,00	48,02%
Empreendimento Hamburgo		R\$ 5.698.996,00	4,42%
Empreendimento Tropicale		R\$ 4.552.214,00	3,53%
Empreendimento Spazio		R\$ 1.678.782,00	1,30%
Empreendimento Perequê		R\$ 16.114.201,00	12,51%
Empreendimento Easy Up		R\$ 34.362.400,00	26,68%
Empreendimento Green Coast		R\$ 4.549.930,00	3,53%
Total		-	R\$ 128.800.000,00



ANEXO XII

Relatório de Verificação do *Completion* Físico e Financeiro

São Paulo, [=] de [=] de 202[=].

À

[=]

[Endereço]

Ref.: Debêntures da 2ª Emissão Privada em 4 (Quatro) Séries da MS Incorporadora S/A – (“Emissão”)

MS INCORPORADORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 05.289.609/0001-46, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Companhia” ou “Emissora”) declara, em cumprimento ao disposto no “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A*”, celebrado entre a Emissora e a Canal Companhia de Securitização em 23 de outubro de 2024, a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, denominado “[=]” realizado no Imóvel Lastro objeto da matrícula nº [=] do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de [=], estado de [=].

A Emissora também informa que o Gerenciador emitiu relatório atestando que o respectivo Empreendimento Alvo cumpriu as condições abaixo e obteve seu *Completion Físico* e Financeiro:

[=]

A Emissora assume integral, irrevogável e irretroatável responsabilidade, pela veracidade e pelos efeitos da presente.

Atenciosamente,

MS INCORPORADORA S/A

Companhia