

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 69ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO – LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS PELA TZI CITRINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**



**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Securitizadora S1*

CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19

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

*Agente Fiduciário*

CNPJ/MF 36.113.876/0004-34

07 de dezembro de 2023.

## **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 69ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO – LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS PELA TZI CITRINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

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

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

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430 de 03 de agosto de 2022 (“Lei 14.430/22”):

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados (“Agente Fiduciário”);

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 69ª Emissão da Canal Companhia de Securitização – Lastreados em Direitos Creditórios Cedidos pela TZI Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda.*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 69ª Emissão da Securitizadora, de acordo com o artigo 20 da Lei nº 14.430/22, a Resolução CVM nº 60, Resolução CVM nº 160, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

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

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

“Agente de Liquidação”: Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com

sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, Cj. 41, sala 2, Bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88;

“Agente Fiduciário”:

**A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;

“AF de DRS”:

Significa a alienação fiduciária do Direito Real de Superfície, de titularidade da Cedente, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de AF de DRS;

“AF de Solo e da Propriedade Superveniente”:

A critério da Locatária, e desde que não tenham ocorrido quaisquer das hipóteses previstas na Cláusula 23.2.3.1 do Contrato de Locação, se e quando houver a Individualização da Matrícula (conforme abaixo definido), poderá ser constituída, pela Locatária em favor da Securitizadora, alienação fiduciária do solo (que permanecerá sob o domínio da Locatária após a constituição do Direito Real de Superfície) e da propriedade plena superveniente do Terreno (a ser restabelecida em nome da Locatária por ocasião de algum dos eventos de término do Direito Real de Superfície, nos termos do artigo 1.361, §3º, do Código Civil), em garantia do pagamento, pela Locatária, das indenizações previstas no Contrato de Locação em caso de sua rescisão antecipada;

“Aluguéis Mensais”:

Os aluguéis mensais, no valor de R\$ 1.800.000,00 (um milhão, oitocentos mil reais) por mês, valor este já líquido da compensação com as Parcelas do DRS (conforme abaixo definido), sendo certo que serão corrigidos monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), adotando-se como índice base aquele divulgado no mês de Abril de 2023 e como índice reajuste aquele publicado 2 (dois) meses antes da data do efetivo pagamento, de maneira automática, independentemente de qualquer notificação (i) mensalmente, entre a data-base de 01/06/2023 e (a) a data de assinatura do Termo de Imissão na Posse (conforme abaixo definido) ou (b) a data de efetivo pagamento do valor corrigido, o que ocorrer primeiro, e (ii) a cada 12 (doze) meses a partir da data de assinatura do Termo de Imissão na Posse, observadas as demais condições constantes no Contrato de Locação;

“ANBIMA”:

**ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS**

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

“Assembleia Especial de Investidores”:

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

“Auditor Independente” ou “Auditor do Patrimônio Separado”:

Auditor independente a ser contratado pela Emissora, responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;

“Aplicações Financeiras Permitidas”

Significam os instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, 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 classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, com liquidez diária e de baixo risco, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil, assim como em cotas do fundo Galapagos Albatroz Fundo de Investimento Renda Fixa Longo Prazo, inscrito no CNPJ/ MF sob o nº 47.610.970/0001-72, e de outros fundos semelhantes de perfil conservador de renda fixa, risco baixo e de liquidez diária geridos pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.706.879/0001-88, sendo vedadas a aplicação de recursos no exterior e a contratação de derivativos ;

“Armazém”:

O armazém que a Locatária deseja ver edificado sobre o Terreno (conforme abaixo definido) para fins logísticos e industriais (composto pelos prédios 33, 33A, 33B, 33C, 33D, 33E, 33F, 33G, 34 e 35), com área total construída de 55.801,50 m<sup>2</sup>;

“B3”:

A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº

09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;

- “Cedente” ou “Locadora”: A **TZI CITRINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, Cj. 42, Bairro Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de SP, CEP: 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o n.º 51.492.880/0001-00;
- “CCI”: Significa a cédula de crédito imobiliário fracionária, sem garantia real, representativa dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido), emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
- “CETIP21”: O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
- “CNPJ/MF”: Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
- “CPF/MF”: Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda;
- “Código Civil”: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
- “Código de Processo Civil”: Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
- “Comunicado de Início”: O comunicado de início a ser divulgado pelo Coordenador Líder à CVM, na forma do inciso II do artigo 59 da Resolução CVM nº 160;
- “Condições Precedentes”: São as condições precedentes descritas na Cláusula 3.5 do Contrato de Cessão, cujo atendimento deve preceder ao pagamento do Preço da Cessão pela Securitizadora à Cedente;
- “Construtora”: Significa a Monto Engenharia Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.296.415/0001-00;
- “Conta do Patrimônio Separado”: A conta corrente nº 45949-8, agência 3100, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora;
- “Conta de Livre Movimentação”: A conta corrente nº 30730408-6, agência 0001, mantida junto ao Banco Inter (077), de titularidade da Cedente onde será

depositado o Preço de Cessão Líquido;

“Contrato de AF de DRS”: O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Direito Real de Superfície sobre Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado entre a Cedente, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para constituir a AF do DRS;

“Contrato de AF do Solo e da Propriedade Superveniente”: O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, que poderá ser celebrado entre a Locatária, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para constituir a AF do Solo e da Propriedade Superveniente;

“Contrato de Cessão”: O “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, formalizado, nesta data, entre a Cedente e a Securitizadora, com a interveniência da Pirelli, pelo qual a Cedente formalizou cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Securitizadora;

“Contrato de Distribuição”: O “*Contrato de Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 69ª Emissão Canal Companhia de Securitização*”, celebrado entre o Coordenador Líder e a Securitizadora, com a interveniência e a anuência da Cedente;

“Contrato de Locação” ou “BTS”: Significa o “*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Construído sob Medida (Built To Suit) para fins Não Residenciais e Outras Avenças*”, firmado em 06 de dezembro de 2023 entre a Locadora e a Locatária;

“Créditos Imobiliários”: Significam os créditos consistentes nos Aluguéis Mensais que sejam devidos pelos primeiros 174 (cento e setenta e quatro) meses do Período de Locação (excluindo-se, portanto, os Aluguéis Mensais devidos nos últimos seis meses do Período de Locação, nos termos do Contrato de Locação), com primeiro vencimento previsto para o 5º (quinto) Dia Útil do mês a partir da assinatura do Termo de Imissão na Posse, bem como a integralidade de eventual Indenização por Rescisão Antecipada que seja devida pela Locatária à Locadora, Multa por Atraso e Multa por Inadimplemento (conforme definidos no Contrato de Cessão), incluindo encargos moratórios e multas relativos a quaisquer dos créditos imobiliários acima referidos devidos pela Locatária para a Locadora no âmbito do Contrato de Locação,

sendo certo que, caso ocorra a formalização do Termo de Imissão na Posse em data diversa da Data Prevista de Imissão de Posse, gerando uma antecipação ou postergação do fluxo do pagamento dos Aluguéis Mensais, a Securitizadora estará autorizada a realizar o aditamento do fluxo de pagamentos do CRI, sem a necessidade de deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, detalhados no anexo II do Termo de Securitização, para refletir o novo fluxo de pagamentos do Contrato de Locação;

“CRI”: Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 69ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, conforme formalizado neste Termo de Securitização;

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

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

“Data de Aniversário” O dia 10 de cada mês;

“Data de Atualização” Inicialmente, o mês de dezembro de cada ano, quando ocorrer a assinatura do Termo de Imissão na Posse, a Data de Atualização deverá ser corrigida para que passe a constar o mês em que o Termo de Imissão na Posse foi assinado, sendo que nesse momento também deverá ocorrer a atualização monetária do último mês de dezembro até o mês em que ocorreu a assinatura do Termo de Imissão na Posse;

“Data de Emissão”: 12 de dezembro de 2023;

“Data de Integralização”: A data em que irá ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3;

- "Data de Liberação": A data em que ocorrer uma liberação de recursos, conforme previsto no Contrato de Cessão;
- "Data de Pagamento": Cada data de pagamento da amortização do CRI e dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
- "Data de Vencimento Final": 10 de setembro de 2039, sendo certo que, caso ocorra a formalização do Termo de Imissão na Posse em data diversa da Data Prevista de Imissão de Posse, gerando uma antecipação ou postergação do fluxo do pagamento dos Aluguéis Mensais, a Securitizadora estará autorizada a realizar o aditamento do fluxo de pagamentos do CRI, incluindo a Data de Vencimento Final, detalhados no anexo II do Termo de Securitização, para refletir o novo fluxo de pagamentos do Contrato de Locação;
- "Data de Verificação": em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento dos Relatórios de Medição (conforme abaixo definido) ;
- "Decreto nº 2.848": O Decreto nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940;
- "Decreto nº 3.678": O Decreto nº 3.678, de 30 de novembro de 2000;
- "Decreto nº 5.687": O Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006;
- "Decreto nº 8.420": O Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015;
- "Dia(s) Útil(eis)": Significa todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
- "Coordenador Líder": **A GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.055, 6º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-001, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.650.236/0001-92, contratado nos termos do Contrato de Distribuição para coordenar a distribuição Oferta;
- "Documentos da Operação": Significa, em conjunto: (i) o Contrato de Locação, seus anexos e aditamentos; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de AF de DRS (conforme abaixo definido); (vi) Contrato de AF do Solo e da Propriedade Plena Superveniente (conforme abaixo definido); (vii) o Contrato de Distribuição; bem como

(viii) todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

“Direito Real de Superfície”: Significa o direito real de superfície constituído sobre o Terreno, pela Locatária, na qualidade de proprietária da Gleba, em favor da Locadora, nos termos da Escritura de DRS (conforme abaixo definido);

“Escritura de DRS”: Significa a *“Escritura de Constituição de Direito Real de Superfície sobre Área Demarcada”*, outorgada nesta data pela Locatária à Locadora;

“Escritura de Emissão de CCI”: O *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”*, celebrado pela Securitizadora e pela Instituição Custodiante, por meio da qual foi emitida a CCI representativa dos Créditos Imobiliários;

“Escriturador dos CRI”: A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada acima, instituição responsável pela escrituração dos CRI;

“Eventos de Condição Resolutiva”: São os eventos elencados e previstos na Cláusula 2.4 do Contrato de Locação, que deverão ser verificados nos prazos nela previstos, sob pena de resolução do Contrato de Locação, nos termos do artigo 127 do Código Civil;

“Eventos de Recompra Compulsória”: São os eventos previstos na Cláusula 7.1 do Contrato de Cessão, diante de cuja ocorrência a Cedente estará obrigada a realizar a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra, nos termos da Cláusula 7.1.3 do Contrato de Cessão, observado os prazos de cura aplicáveis em cada uma das hipóteses e observada a deliberação pelos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial de investidores;

“Fábrica”: A área de terreno de aproximadamente 342.002,16 m<sup>2</sup>, inserida no perímetro da Gleba com inúmeras edificações e infraestruturas, onde a Locatária realiza o desenvolvimento, produção, comercialização, importação e exportação de pneus e câmaras de ar, especificamente aqueles para veículos leves e motocicletas, seus componentes e peças, bem como a

prestação de serviços nessa área e outras atividades correlatas;

“Fiança Bancária”:

Nos termos do Contrato de Locação, dentro do prazo de 8 (oito) Dias Úteis contados da superação da última das Condições Suspensivas BTS e mediante a assinatura deste Contrato, será contratada fiança bancária pela Locatária, em garantia do pagamento, pela Locatária, de Indenização por Rescisão Antecipada assumida pela Locatária nas Cláusulas 27.2, 27.3(i), 27.3(ii), 27.5(i)(a), 27.5(iii), 28.1 e 28.3(i) do Contrato de Locação e eventuais acréscimos e penalidades devidos na forma da Cláusula 24.2.2 do Contrato de Locação, com o valor mínimo inicial de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) devendo observar as obrigações de aumento ou hipóteses de redução do valor mínimo durante o Período de Obras e o Período de Locação, nos termos das Cláusulas 23.1 a 23.2.3.2 do Contrato de Locação;

“Fundo de Despesas”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.7. deste Termo de Securitização;

“Fundo de Obras”:

É o fundo de obras que será constituído com a retenção do valor líquido do Preço de Cessão, após as retenções descritas na Cláusula 2.9 abaixo, sendo certo que mencionados recursos serão liberados à Cedente nos termos da Cláusula 2.10 abaixo;

“Fundo de Reserva”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.8. deste Termo de Securitização;

“Garantias”:

A AF de DRS, a AF do Solo e da Propriedade Superveniente, se e quando constituída, a Fiança Bancária, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras, o Fundo de Reserva e os Seguros, quando denominados em conjunto;

“Gerenciadora”:

B. INTERNACIONAL REAL ESTATE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 02.164.894/0001-80;

“Gleba”:

O imóvel localizado na Rua Nadir Dias de Oliveira, n.º 2801, Cidade Satélite Íris, na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, CEP: 13059-645, objeto da matrícula n.º 141.304, do 3º Cartório de Registro Geral de Imóveis de Campinas, Estado de São Paulo, com área total de terreno 457.250,00 m<sup>2</sup>, inscrição municipal n.º 3344.14.08.0001.01001;

“Imóvel Locado”:

Quando considerados em conjunto, o Armazém e o Terreno;

- “Individualização Matrícula”: da A Locatária poderá, a seu exclusivo critério e responsabilidade, e na qualidade de proprietária do solo após a constituição do Direito Real de Superfície, proceder à individualização do Terreno perante o Cartório de Registro de Imóveis, adotando ainda as medidas necessárias junto à Prefeitura Municipal de Campinas, observado que a área resultante da individualização poderá ser até 5,00% (cinco por cento) menor do que a área objeto do Direito Real de Superfície, desde que a redução não afete a área construída do Imóvel Locado;
- “Instituição Custodiante”: A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;
- “Investidores Profissionais”: São os investidores definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30;
- “Investidores Qualificados”: São os investidores definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30;
- “Integralização”: A integralização dos CRI que ocorrerá em cada Data de Integralização;
- “IPCA”: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- “Juros Remuneratórios”: Significa os Juros Remuneratórios, conforme definido na cláusula 5.3 deste Termo de Securitização;
- “Leis Anticorrupção”: Em conjunto, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), o U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, o UK Bribery Act 2010 e a Lei Federal nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada pela Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012;
- “Lei nº 6.404/76”: Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976;
- “Lei nº 10.931/04”: Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004;
- “Lei nº 14.430/22”: Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, que dispõe sobre a emissão de Letra de Risco de Seguro (LRS) por Sociedade Seguradora de Propósito Específico (SSPE), sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de Certificados de Recebíveis e sobre a flexibilização

do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários;

“Locatária”, “Pirelli” ou “Devedora”:

A **PIRELLI PNEUS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Campinas, estado de São Paulo, na Rua Nadir Dias de Oliveira, nº 2801, Cidade Satélite Íris, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.179.838/0001-37;

“MDA”:

Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“Multa Indenizatória”:

Significa a multa que a Cedente estará obrigado a pagar, nos termos da Cláusula 10.1. do Contrato de Cessão, diante da ocorrência dos eventos previstos na referida cláusula;

“Obrigações Garantidas”:

A obrigação do fiel, pontual e integral cumprimento (i) do pagamento dos Créditos Imobiliários, pela Locatária, não havendo obrigação da Cedente de responder pela solvência da Locatária no que tange ao pagamento dos Créditos Imobiliários; e (ii) de todas as obrigações, presentes ou futuras, principais ou acessórias, pecuniárias ou não, assumidas pela Cedente neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação; (iii) pagamento de todos os custos e despesas necessários para cobrança dos Créditos Imobiliários e execução das Garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, observados os termos definidos neste Contrato de Cessão; e (iv) pagamento fiel e integral de todas e quaisquer despesas incorridas com a administração do Patrimônio Separado, nos termos da lei e do Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando a, gastos, custos ou despesas incorridos com a cobrança e recebimento dos Créditos Imobiliários ou dos CRI, conforme previsto nos Documentos da Operação.;

“Oferta”:

Os CRI serão objeto de oferta pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM nº 160;

“Parcelas do DRS”:

Significa as parcelas iguais, mensais e consecutivas no valor de R\$ 467.790,97 (quatrocentos e sessenta e sete mil, setecentos e noventa reais e noventa e sete centavos) devidas pela

Locadora à Locatária em 180 (cento e oitenta), como remuneração pelo Direito Real de Superfície, totalizando o valor equivalente a R\$ 84.202.375,60 (oitenta e quatro milhões, duzentos e dois mil, trezentos e setenta e cinco reais e sessenta centavos) na data base de 01/06/2023.

“Patrimônio Separado”:

O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430/22: (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste Termo de Securitização; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste Termo de Securitização; (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação; (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos Certificados de Recebíveis a que estiverem afetados;

“Período de Locação”:

O período de 15 (quinze) anos subsequentes à data de assinatura do Termo de Imissão na Posse;

“Período de Obras”:

O período compreendido entre a data de superação das Condições Suspensivas e a data de assinatura do Termo de Imissão na Posse, que será formalizado entre a Cedente e a Locatária para transferir a posse do Imóvel Locado à Locatária, nos termos da Cláusula 9.1 e seguintes do Contrato de Locação;

“Prazo de Colocação”:

A distribuição, subscrição e integralização dos CRI no âmbito da Oferta será realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Comunicado de Início;

- "Prazo do BTS": Corresponde à somatória do Período de Obras e do Período de Locação;
- "Prazo do DRS": O Direito Real de Superfície terá prazo de 195 (cento e noventa e cinco) meses contados da presente data, mediante a lavratura da Escritura de DRS;
- "Preço de Cessão": Significa o valor pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a ser pago pela Securitizadora à Cedente, exclusivamente com os recursos da integralização dos CRI, na importância de R\$ 170.748.000,00;
- "Preço de Cessão Líquido": Significa o Preço de Cessão após as deduções e as retenções indicadas na Cláusula 3.2. do Contrato de Cessão;
- "Preço de Integralização": É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Integralização. Caso os CRI sejam integralizados em mais de uma data, o preço de integralização dos CRI deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a Data de Emissão ou da última Data de Aniversário, conforme aplicável, até a Data de Integralização efetiva;
- "Recompra Compulsória": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1.1. deste Termo de Securitização;
- "Recompra Facultativa": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1.2. deste Termo de Securitização;
- "Regime Fiduciário": O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430/22;
- "Relatório de Medição": Significa os relatórios de medição mensais do avanço das obras do Armazém, elaborados pela Gerenciadora até a Data de Verificação, sendo certo que o primeiro Relatório de Medição elaborado deverá ser enviado até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a Liberação Inicial do Fundo de Obras. Os Relatórios de Medição deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:
- (a) Cronograma físico e financeiro de obras original ("Cronograma de Obras Original"), conforme anexo VII

- do Contrato de Cessão, e o cronograma atualizado, de acordo com o andamento das obras até aquele momento, destacando eventual atraso do avanço físico das obras em relação ao Cronograma de Obras Original;
- (b) O avanço físico e financeiro das obras no mês de referência do relatório e o comparativo com o avanço projetado no Cronograma de Obras Original, com detalhamento dos itens executados no período;
  - (c) O desembolso financeiro de obras programado para ocorrer mensalmente, até o final da obra, de acordo com o cronograma atualizado de obras, destacando eventuais aumentos de custos em relação ao cronograma de obras original, bem como os motivos para esse aumento;
  - (d) O valor de liberação dos recursos do Fundo de Obras necessário para o pagamento das despesas previstas para desembolso no mês de referência (mês em que ocorrerá a liberação);
  - (e) Fotos atualizadas do empreendimento;
  - (f) Outros destaques que a Gerenciadora considerar importante para o acompanhamento do andamento das obras, incluindo a ocorrência de eventos não programados, como paralisações das obras devido à caso fortuito ou força maior.

- “Resolução CVM nº 17”: Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário.
- “Resolução CVM nº 30”: Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;
- “Resolução CVM nº 60”: Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM;
- “Resolução CVM nº 160”: A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados;
- “Resolução CVM nº 194”: A Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023, que altera a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;

“Seguro Fiança Locatícia”:

Nos termos da Cláusula 21.4 do Contrato de Locação, caso haja constituição da AF do Solo e da Propriedade Plena Superveniente, conjuntamente com ela, deverá ser contratado e apresentado pela Locatária seguro fiança locatícia, com cobertura de 18 (dezoito) Aluguéis Mensais, em que a Securitizadora seja a segurada e a beneficiária;

“Seguro de Perda de Aluguéis”:

Nos termos da Cláusula 21.3 do Contrato de Locação, a Locatária deverá apresentar à Locadora seguro de perda de receita de aluguéis, podendo ser contratado como cobertura adicional do Seguro Patrimonial, com cobertura de 18 (dezoito) Aluguéis Mensais, em que a Locatária e a Securitizadora sejam cosseguradas, sendo a Securitizadora a única beneficiária, que deverá contemplar, dentre outras tipicamente aplicáveis a esse tipo de produto, o pagamento de aluguéis durante período em que o uso do Imóvel Locado pela Locatária esteja substancialmente comprometido ;

“Seguro Patrimonial”:

Nos termos da Cláusula 21.2 do Contrato de Locação, a Locatária deverá apresentar à Locadora Seguro Patrimonial no Valor Orçado (conforme definido no Contrato de Locação), reajustado anualmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção da Fundação Getúlio Vargas (INCC/FGV), em que a Locatária, a Locadora e a Securitizadora sejam cosseguradas. A Locatária deverá figurar como única beneficiária do Seguro Patrimonial enquanto não houver a constituição da AF do Solo e da Propriedade Plena Superveniente, ocasião a partir da qual a Securitizadora deverá passar a figurar como única beneficiária.

“Seguro de Performance Bond”:

Nos termos da Cláusula 20.2.2 do Contrato de Locação, a Locadora deverá apresentar à Locatária seguro de performance contratado pela Construtora, em que a Locadora seja segurada, devendo a Securitizadora constar como única beneficiária, no valor correspondente a 20% (vinte por cento) do Custo Efetivo (sobrecusto com exclusão de coberturas para multas e obrigações trabalhistas e previdenciárias), no prazo de até 8 (oito) Dias Úteis a contar da data de ocorrência do último dos eventos de Condição Suspensiva do BTS, devendo permanecer válido e em vigor até a Imissão na Posse da Locatária;

“Seguro de Responsabilidade Civil Geral”:

Nos termos da Cláusula 20.2.3 do Contrato de Locação, Locadora deverá apresentar à Locatária Seguro de Responsabilidade Civil Geral, em conformidade com o Anexo

2.2.2 do Contrato de Locação, contratado pela Construtora, com LMG mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), em que a Locadora e a Locatária figurem como cosseguradas, devendo a Locatária ser também considerada como terceira no âmbito da apólice e “proprietário das Obras” perante a seguradora, com coberturas típicas para empreendimentos semelhantes ao Armazém, bem como, mas não se limitando a, coberturas contra poluição súbita e acidental, responsabilidade civil cruzada, perdas e danos do proprietário das Obras, responsabilidade civil de veículos, a partir do prazo de 8 (oito) Dias Úteis contados da data de ocorrência do último dos eventos de Condição Suspensiva do BTS, devendo permanecer válido e em vigor e até a assinatura do Termo de Aceite Definitivo (conforme definido no Contrato de Locação) ou do Termo de Imissão na Posse ou até a extinção das respectivas obrigações garantidas pelo seguro, o que ocorrer por último;

“Seguro de Riscos de Engenharia”:

Nos termos da Cláusula 20.2.4 do Contrato de Locação, a Locadora deverá apresentar à Locatária Seguro de Riscos de Engenharia, contratado pela Construtora, em que a Locadora e a Locatária figurem como cosseguradas, devendo a Securitizadora constar como única beneficiária, com coberturas típicas para empreendimentos semelhantes ao Armazém e LMG mínimo equivalente ao Valor Orçado (conforme definido no Contrato de Locação), e cobertura adicional para propriedades circunvizinhas abrangendo os bens pré-existentes, no prazo de 8 (oito) Dias Úteis contados da data de ocorrência do último dos eventos de Condição Suspensiva do BTS, devendo permanecer válido e em vigor até o término do prazo de 2 (dois) anos, referentes ao período de manutenção ampla, contados da assinatura do Termo de Aceite Definitivo ou do Termo de Imissão na Posse ou até a extinção das respectivas obrigações garantidas por este seguro, o que ocorrer por último;

“Seguro E&O”:

Nos termos da Cláusula 20.2.5 do Contrato de Locação, a Locadora deverá apresentar à Locatária Seguro de Responsabilidade Civil Profissional – E&O, contratado pela Construtora, considerando uma apólice à base de reclamação com notificação, com LMG mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), com coberturas típicas para empreendimentos semelhantes ao Armazém, erro de projeto, má execução das Obras, incluindo inadequação dos materiais e cobertura adicional de *Run-Off*, no prazo de 8 (oito) Dias Úteis contados da data de ocorrência do último dos eventos de

Condição Suspensiva do BTS, devendo permanecer válido e em vigor até o término do prazo de 7 (sete) anos contados da assinatura do Termo de Aceite Definitivo ou do Termo de Imissão na Posse. ;

"Seguro de Responsabilidade Civil Ambiental:

Nos termos da Cláusula 20.2.6 do Contrato de Locação, a Locadora deverá apresentar à Locatária Seguro de Responsabilidade Civil Ambiental contratado pela Construtora, em que a Locadora e a Locatária figurem como cosseguradas, com LMG mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), com as coberturas típicas para empreendimentos semelhantes ao Armazém, no prazo de 8 (oito) Dias Úteis contados da data de ocorrência do último dos eventos de Condição Suspensiva do BTS, devendo permanecer válido e em vigor até 1 (um) ano após a assinatura do Termo de Aceite Definitivo ou do Termo de Imissão na Posse ou até a entrega do laudo ambiental que seja suficientemente satisfatório para comprovar a inexistência de contaminação no Terreno, o que ocorrer por último. O referido laudo ambiental necessariamente deverá ser emitido por empresa com reputação e experiência técnica compatíveis com a complexidade dos trabalhos a serem desenvolvidos, a ser contratada pela Locadora após a conclusão das Obras e até o fim do prazo complementar da apólice, com vistas a demonstrar a inexistência de contaminação pela Locadora no Período de Obras. ;

"Seguros da Locação":

Quando em conjunto, o Seguro de Fiança Locatícia, o Seguro Patrimonial e o Seguro de Perda de Aluguéis, que deverão observar o disposto nas Cláusulas 20.3 e 21.1 do Contrato de Locação;

"Seguros das Obras":

Quando em conjunto, o Seguro de Performance Bond, o Seguro de Responsabilidade Civil Geral, o Seguro de Riscos de Engenharia, o Seguro E&O e o Seguro de Responsabilidade Civil Ambiental, que deverão observar o disposto nas Cláusulas 20.2 e 20.3 do Contrato de Locação;

"Seguros":

Quando em conjunto, os Seguros das Obras e os Seguros da Locação;

"Termo de Imissão na Posse":

Significa o documento que será assinado entre a Locadora e a Locatária para transferir a posse do Imóvel Locado à Locatária, nos termos da Cláusula 9.1 do Contrato de Locação;

"Termo de Securitização":

Significa o presente *"Termo de Securitização de Créditos*

*Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 69ª Emissão da Canal Companhia de Securitização – Lastreados em Direitos Creditórios Cedidos pela TZI Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda.*”, firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário;

“Terreno”: A área remanescente da Gleba, quando desconsiderada a Fábrica, com 115.247,84 m<sup>2</sup> de área de terreno;

“Titulares dos CRI”: Os Investidores Profissionais, que tenham subscrito e integralizado os CRI, Investidores Qualificados e o público investidor em geral que eventualmente venham a adquirir os CRI mediante negociação no mercado secundário, conforme hipótese prevista no artigo 86, II, da Resolução CVM nº 160;

“Valor dos Créditos Imobiliários”: O valor nominal dos Créditos Imobiliários, na presente data, equivale a R\$ 317.511.403,32 (trezentos e dezessete milhões quinhentos e onze mil quatrocentos e três reais e trinta e dois centavos);

“Valor de Recompra”: Em razão da ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, caso a deliberação seja no sentido de declarar a Recompra Compulsória, a Cedente ficará obrigado a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, sendo certo que o valor da referida recompra será correspondente ao saldo residual necessário para o pagamento integral dos CRI, a ser apurado pela Securitizadora na data da Recompra Compulsória, acrescido de eventuais encargos moratórios e despesas em aberto do Patrimônio Separado respeitados os prazos previstos no neste Termo de Securitização ;

“Valor de Recompra Facultativa”: No caso de a Cedente exercer a prerrogativa de Recompra Facultativa integral, o valor da referida recompra será correspondente ao saldo devedor a ser resgatado dos CRI, acrescido de Prêmio de Recompra Facultativa (conforme definido na Cláusula 6.1.2.4 deste instrumento). O saldo devedor dos CRI será atualizado desde a última Data de Atualização ou Data de Emissão, conforme aplicável, até a data de Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária Compulsória;

“Valor Inicial do Fundo de Despesas”: Significa o montante de R\$ 1.534.100,00 (um milhão, trezentos e trinta e quatro mil e cem reais), a ser retido, pela Securitizadora, do pagamento do Preço de Cessão à Locadora para a composição do Fundo de Despesas;

“ <u>Valor Inicial do Fundo de Reserva</u> ”:	Significa o montante de R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais), a ser retido, pela Securitizadora, do pagamento do Preço de Cessão à Locadora para a composição do Fundo de Reserva;
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”:	Significa o montante de R\$ 200.000,00, a que devem equivaler os recursos retidos no Fundo de Despesas a partir da data da Integralização até a liquidação integral das Obrigações Garantidas;
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Reserva</u> ”:	Significa o montante correspondente à 2 (duas) parcelas do Aluguel Mensal nos primeiros 18 (dezoito) meses após a data de celebração do Termo de Imissão na Posse e à 1 (uma) parcela do Aluguel Mensal após esse período, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, na Data da Emissão; e
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”:	R\$ 170.748.000,00.

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

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

**2.1.** Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários, de titularidade da Securitizadora representados pela CCI, aos CRI da 1ª Série da 69ª Emissão da Securitizadora, conforme características descritas na Cláusula 3 abaixo.

**2.2.** Créditos Imobiliários Vinculados: A Securitizadora declara, pelo presente Termo de Securitização, que foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, de sua titularidade, conforme representados pela CCI, com saldo devido equivalente ao Valor dos Créditos Imobiliários.

**2.2.1.** Regime Fiduciário. O presente Termo de Securitização, por meio do qual a Emissora instituiu o Regime Fiduciário, será registrado na B3, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430/22. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos também serão custodiados na Instituição Custodiante que assinará a declaração contida no Anexo IV deste Termo de Securitização.

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

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

- (i) constituem patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) manter-se-ão apartados do patrimônio comum da Securitizadora e de outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis até que se complete o resgate da totalidade dos CRI ou até que sejam preenchidas eventuais condições de liberação parcial que venham a ser previstas neste Termo de Securitização, se for o caso;
- (iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os termos e procedimentos previstos neste Termo de Securitização;
- (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação;
- (v) não são passíveis de constituição de garantias a quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI; e
- (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

**2.5.** A titularidade dos Créditos Imobiliários, foi adquirida pela Emissora por meio do Contrato de Cessão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida pelas normas então vigentes.

**2.6. Emissão da CCI:** A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural pela Securitizadora e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada junto Instituição Custodiante.

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

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

**2.9.** Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas administração dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Securitizadora, até a integral, plena e eficaz quitação do seu saldo devedor, caberá à Securitizadora:

- a) acompanhar a cobrança, pela Locadora, dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Locação;
- b) acompanhar o direcionamento à Conta do Patrimônio Separado de todos e quaisquer pagamentos que vierem a ser efetuados pela Locatária por conta dos Créditos Imobiliários inclusive a título de eventual multa e/ou indenização;
- c) acompanhar o direcionamento à Conta do Patrimônio Separado de todos e quaisquer pagamentos que vierem a ser efetuados pela Locatária por conta dos Créditos Imobiliários inclusive a título de eventual multa e/ou indenização;
- d) realizar todos e quaisquer cálculos relacionados à evolução dos Créditos Imobiliários observadas as condições estabelecidas no Contratos de Locação, apurando e informando à Locatária os valores por ela devidos, nos termos do Contrato de Locação; e
- e) acompanhar a renovação de todas as apólices dos Seguros previstos no Contrato de Locação.

**2.7.1.** A Securitizadora poderá, a qualquer tempo, assumir a cobrança, no âmbito judicial e/ou extrajudicial, dos Créditos Imobiliários em face da Locatária, dentro dos prazos e de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Locação e neste Contrato, caso o Cedente deixe de exercer referidas atividades de forma diligente e tempestiva, a exclusivo critério da Securitizadora, mediante a contratação de terceiros especializados para tanto, às expensas do patrimônio separado.

**2.10.** Preço de Cessão: O valor da cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, será pago exclusivamente com os recursos da integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos, termos e condições estabelecidos na Cláusula 3 do Contrato de Cessão, após cumprimento das Condições Precedentes.

**2.11.** O pagamento do Preço de Cessão será realizado na Conta de Livre Movimentação, após deduzidos os seguintes valores:

- (a) recursos necessários ao pagamento das despesas iniciais da operação, indicadas no Anexo II do Contrato de Cessão;
- (b) o Valor Inicial do Fundo de Reserva para a constituição do Fundo de Reserva; e
- (c) o Valor Inicial do Fundo de Despesas para a constituição do Fundo de Despesas.

**2.12. Fundo de Obras.** O Preço de Cessão, após as deduções previstas acima, será retido destinado ao Fundo de Obras ("Valor Retido para o Fundo de Obras"), cujos recursos serão utilizados para (i) o pagamento dos custos de construção do Imóvel Locado; e/ou (ii) o pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas. Após a sua retenção no Fundo de Obras, os valores em questão serão liberados à Cedente na forma abaixo prevista.

**2.12.1. Liberação Inicial do Fundo de Obras.** Na data da primeira Integralização dos CRT será realizada a primeira liberação dos Valor Retido para o Fundo de Obras à Cedente, no valor de R\$ 30.132.130,69 (trinta milhões, cento e trinta e dois mil, cento e trinta reais e sessenta e nove centavos), mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED para a Conta de Livre Movimentação, sendo certo que parte desse valor poderá ser utilizado para o pagamento das despesas, diretamente realizado pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente, mediante apresentação das notas fiscais correspondentes. Nesse caso, o valor liberado à Cedente corresponderá ao valor acima indicado, deduzido da somatória dos valores de despesas cujo pagamento a Cedente solicitar à Securitizadora ("Liberação Inicial do Fundo de Obras").

**2.12.2. Liberações Subsequentes do Fundo de Obras.** O montante remanescente do Valor Retido para o Fundo de Obras será liberado mensalmente à Cedente, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED para a Conta de Livre Movimentação, em cada Data de Liberação, no montante equivalente à parcela da projeção de valores a serem incorridos nas obras do mês vigente, a ser realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento do Relatório de Medição, no montante equivalente à parcela da projeção de valores a serem incorridos nas obras do mês vigente, conforme previsto nos Relatórios de Medição.

**2.12.3.** Exclusivamente em relação ao Fundo de Obras, caso, após a conclusão das obras e Entrega Definitiva do Imóvel Locado, seja verificada a existência de remanescente do Valor Retido para o Fundo de Obras, ou ainda de rendimentos decorrentes da aplicação financeira do Valor Retido para o Fundo de Obras, esses deverão ser integralmente liberados pela Securitizadora ao Cedente, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da Entrega Definitiva desde que (i) não haja necessidade de composição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva; (ii) reste devidamente comprovada a inexistência de quaisquer pendências construtivas, pela assinatura do Termo de Aceite Definitivo pela Pirelli; e (iii) não haja naquele momento inadimplência de quaisquer a totalidade das obrigações da Cedente previstas no Contrato de Locação, incluindo, sem se limitar, a obtenção, manutenção, renovação e/ou revalidação da

Licenças de Obras eventualmente aplicáveis ao momento da entrega das Obras (conforme definido no Contrato de Locação), a obtenção das licenças ambientais necessárias após o Período de Obras (conforme definido no Contrato de Locação) e desde que as apólice de seguros aplicáveis para o período pós-obras do Imóvel Locado estejam válidas e vigentes (observando os prazos de vigência e validade previstos no BTS), estejam integralmente adimplidas em termos satisfatório, à Securitizadora e à Locatária, conforme aplicável.

**2.12.4.** Caberá à Gerenciadora o acompanhamento periódico e a realização das medições mensais das obras do Imóvel Locado, devendo disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, os Relatórios de Medição até a Data de Verificação, sendo que o primeiro Relatório de Medição elaborado deverá ser enviado até o 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a Liberação Inicial do Fundo de Obras.

**2.12.5.** A Cedente se obrigou a disponibilizar à Gerenciadora, todos os livros, documentos, acessos e informações necessários à prestação dos serviços descritos neste instrumento. Além disso, se obriga a disponibilizar os acessos e/ou informações que lhe venham a ser solicitados pela Gerenciadora e/ou pela Securitizadora em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

**2.12.6.** As liberações do Fundo de Obras poderão ser interrompidas a qualquer momento até que seja verificado que o descumprimento que gerou a interrupção das liberações foi sanado e/ou que tenha sido dado *wavier* pelos investidores do CRI, nas seguintes hipóteses:

(a) Verificação de atraso de obra superior a 10,00% (dez por cento) do avanço físico total em relação ao previsto para o período. Para fins de esclarecimento, a interrupção ocorrerá caso, por exemplo, em um determinado Relatório de Medição, a expectativa, de acordo com o Cronograma de Obras Original (conforme definido no Contrato de Locação) apresentado no Anexo 8.2.i.a do Contrato de Locação, era de avanço físico da obra 30% até o período vigente e o relatório apresentar um avanço físico inferior a 20% (vinte por cento) desconsiderando para fins do avanço físico esperado para o período vigente, os eventos de caso fortuito e força maior previstos no Contrato de Locação;

(b) Caso seja verificado, por 2 (dois) bimestres consecutivos, o apontamento de itens não conformes na ata de reunião encaminhada pela Fiscalizadora contratada pela Locatária, conforme previsto na Cláusula 6.2.2. do Contrato de Locação; e

(c) Caso seja verificado qualquer descumprimento da Cedente ou da Locatária das obrigações previstas no Contrato de Locação, incluindo, mas não se limitando, a obrigação da Locatária de aumentar o valor da Fiança Bancária de acordo com os valores programados de aumento da Fiança Bancária ou de solicitação da Cedente, com cópia para a Securitizadora, de aumento da Fiança Bancária em valor diferente do programado inicial no Contrato de Locação.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA**

**3.1.** Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelo

Esse documento foi assinado por ANANDA REGINA MARTINS BIANCA GALDINO BATISTA e RAFAEL CASEMIRO PINTO. Para validar o documento e seus assinaturas acesse o link: <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/4J34F-2LBUH-SLVRW-YNBEM>

Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

- (a) **Emissão:** 69ª (sexagésima nona);
- (b) **Série:** 1ª (primeira);
- (c) **Quantidade de CRI:** São emitidos 170.748 CRI;
- (d) **Valor Total da Emissão:** O valor total dos CRI emitidos no âmbito desta Emissão corresponde a R\$ 170.748.000,00;
- (e) **Valor Nominal Unitário:** Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data da Emissão;
- (f) **Data de Emissão:** A data de emissão dos CRI é o dia 07 de novembro de 2023;
- (g) **Prazo de vencimento/Data de Vencimento Final:** O prazo total dos CRI será de 180 meses, vencendo-se, portanto, em 10/09/2039;
- (h) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado pela variação acumulada do IPCA, aplicado anualmente, na Data de Atualização, nos termos da Cláusula 5. abaixo;
- (i) **Juros Remuneratórios:** Os juros remuneratórios dos CRI serão pagos em cada Data de Pagamento, conforme indicadas no Anexo II, com taxa equivalente a 8,00% ao ano capitalizado diariamente, de forma exponencial *pro-rata temporis*, desde a Data de Emissão, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, até o vencimento de cada parcela;
- (j) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** Ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou Resgate Antecipado Total dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a Amortização Programada será paga conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II deste Termo de Securitização;
- (k) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** Ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou Resgate Antecipado Total das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, os Juros Remuneratórios serão pagos conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II deste Termo de Securitização;
- (l) **Regime Fiduciário:** Será instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado, nos termos do artigo 25 da Lei 14.430/22;
- (m) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;

- (n) **Local de Emissão:** São Paulo/SP;
- (o) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (p) **Carência:** Conforme indicada no Anexo II;
- (q) **Forma de Comprovação de Titularidade:** Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador do CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3;
- (r) **Garantias:** A AF do DRS, a AF do Solo e da Propriedade Superveniente, se e quando constituída, a Fiança Bancária, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras, o Fundo de Reserva e os Seguros;
- (s) **Subordinação:** não há;
- (t) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 10/04/2025;
- (u) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** 10/04/2025;
- (v) **Encargos Moratórios:** Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas do CRI devidas pela Emissora, serão devidos os encargos moratórios previstos no Contrato de Locação, os quais serão repassados aos Investidores de CRI conforme pagos pela Locatária Emissora;
- (w) **Forma:** nominal e escritural; e
- (x) **Classificação dos CRI:** Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo ao Código ANBIMA, em linha com as “Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas”, de 02 de janeiro de 2023, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações:

**Categoria.** Os CRI são da categoria “Corporativo”, tendo em vista a categoria do Imóvel Locado, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “b” das “Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5”, de 02 de janeiro de 2023.

**Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos pela Locatária, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso II, alínea “b” das “Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5”, de 02 de janeiro de 2023.

**Tipo de Segmento.** O Imóvel Locado enquadra-se no segmento “Logístico”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea “d” das “Regras e Procedimentos para Classificação

de CRI nº 5”, de 02 de janeiro de 2023.

**Tipo de Contrato Lastro.** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação, se enquadrando, portanto, na categoria “Locação”, descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “b” das “Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5”, de 02 de janeiro de 2023.

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

**(z) Local de Pagamento:** Os pagamentos serão efetuados pela Emissora por meio da B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.”

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

**3.2. Destinação de Recursos dos CRI pela Emissora.** Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, deduzido eventual deságio aplicado na integralização dos CRI, serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento do Preço de Cessão.

**3.3. Depósito dos CRI:** Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21 administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3, sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

**3.4. Oferta dos CRI:** Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, com a intermediação do Coordenador Líder instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 160, em regime de garantia firme de colocação.

**3.5. A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com o artigo 26 da Resolução CVM nº 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e realizada automaticamente sem a análise prévia da CVM, devendo ser registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º parágrafo único e do artigo 12 do “Código ANBIMA para Ofertas Públicas”, em vigor desde 02 de janeiro de 2023 e das normas estabelecidas nas “Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas”, de 02 de janeiro de 2023, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.**

**3.5.1. A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com o artigo 26 da Resolução CVM nº 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e realizada automaticamente sem a análise prévia da CVM.**

**3.5.2. Os CRI serão subscritos pelos Investidores Profissionais, conforme ordens de investimento**

enviadas. A Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores Profissionais dos CRI inscritos, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração atestando que:

- (a) está ciente de que a CVM não realizou a análise prévia dos documentos da Oferta;
- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM nº 160; e
- (c) ser Investidor Profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

**3.6. Início da Distribuição dos CRI:** Nos termos do artigo 59, inciso "II", da Resolução CVM 160 o período de distribuição será iniciado posteriormente à obtenção do registro automático da Oferta na CVM e a divulgação do Anúncio de Início. O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início.

**3.7. Encerramento da Distribuição dos CRI:** Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM nº 160, tão logo o Coordenador Líder verificar o encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, nos moldes do Anexo I da Resolução CVM nº 160, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

**3.8. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários:** A Oferta será direcionada apenas à Investidores Profissionais. Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: **(a)** a qualquer tempo entre Investidores Profissionais; **(b)** por Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta e **(c)** ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, conforme artigo 86, II, da Resolução CVM nº 160.

**3.9. Declarações:** Para fins de atender o Suplemento da Resolução CVM nº 60, seguem como Anexo III, Anexo IV e Anexo V ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora, pela Instituição Custodiante e pelo Coordenador Líder.

## **CLÁUSULA QUARTA – INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI**

**4.1. Integralização dos CRI:** A integralização dos CRI será realizada à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, sendo certo que a integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

**4.1.1.** Será admitido ágio ou deságio na integralização dos CRI desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma Data de integralização. Eventual deságio será descontado do Preço de Cessão.

**4.2. Titularidade dos CRI.** A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador dos CRI com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

## **CLÁUSULA QUINTA – FORMA DE PAGAMENTO, CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI**

**5.1. Forma de Pagamento dos CRI.** A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI e os Juros Remuneratórios serão pagos nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

**5.2. Atualização Monetária.** O Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado pela variação do IPCA, **aplicado anualmente, na Data de Atualização**, calculado da seguinte forma:

$$VNa = VN \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN = Valor Nominal Unitário na primeira Data de Emissão ou o saldo do Valor Nominal Unitário após o último pagamento ou incorporação de juros, atualização ou amortização, se houver, que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

$$C = \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right) \text{ Onde:}$$

n = número total de índices utilizados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro

Nik = Número índice do IPCA divulgado no segundo mês imediatamente anterior ao mês de respectiva Data de Atualização. Para fins de clareza, nas Datas de Atualização em dezembro serão utilizados os índices referentes aos meses de setembro, divulgados em outubro.

NI<sub>k-1</sub> = Número índice do IPCA divulgado no segundo mês imediatamente anterior ao mês de última Data de Atualização ou, para a primeira Data de Atualização, o índice referente ao mês de setembro de 2023, divulgado em outubro de 2023.

Sendo certo que **Data de Atualização é a Data de Aniversário do mês de dezembro de cada ano**, até que ocorra a assinatura do Termo de Emissão de Posse. Quando ocorrer a assinatura do Termo de Emissão na Posse, a Data de Atualização deverá ser corrigida para que passe a constar o mês em que o Termo de Emissão na Posse foi assinado, sendo que nesse momento

também deverá ocorrer a atualização monetária do último mês de dezembro até o mês em que ocorreu a assinatura do Termo de Imissão na Posse

A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

a) de acordo com o disposto no Contrato de Locação, na impossibilidade de utilização do IPCA, as Partes adotarão outro índice de correção monetária vigente que esteja sendo adotado pelo Governo Federal para medição das metas inflacionárias ou, diante de sua ausência ou inaplicabilidade determinada em lei, pelos índices de correção a seguir, na seguinte ordem:  
(i) Índice de Preços ao Consumidor - IPC/FGV Ibre; ou (ii) Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC.

d) o fator "C" será acumulado mensalmente pelo critério de dias corridos existentes entre as Datas de Aniversário dos CRI em cada mês.

**5.3. Juros Remuneratórios.** Os juros remuneratórios dos CRI serão pagos em cada Data de Pagamento, com taxa equivalente a 8,00% ao ano, capitalizados diariamente, de forma exponencial *pro-rata temporis*, desde a Data de Emissão, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, até o vencimento de cada parcela, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração"):

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

Onde:

J = Valor unitário dos Juros Remuneratórios na data de cálculos, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima.

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

$$\text{Fator de Juros} = \left\{ \left[ \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{act}} \right] \right\}$$

i = 8,00 (oito inteiros)

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior e a Data de Aniversário atual. Para fins de cálculo do dcp da Primeira Data de Aniversário, será considerado o número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização e a Primeira Data de Aniversário.

Esse documento foi assinado por AMANDA REGINA MARTINS, BIANCA BALDINO BATISTELLA e RAFAEL CASEMIRO PINTO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/4J34F-2LBUH-SLVRW-YNBEM>

$dct$  = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário mensal anterior, conforme o caso e a próxima Data de Aniversário. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, considera-se  $dct$  como sendo 31 dias.

**5.4. Amortização Programada dos CRI.** O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado mensalmente a partir de 10 de abril de 2025, conforme cronograma constante do Anexo II deste Termo de Securitização até a Data de Vencimento Final ("Amortização Programada dos CRI"), ressalvada a possibilidade de Amortização Extraordinária dos CRI, ou de liquidação antecipada da totalidade das obrigações decorrentes dos CRI em razão do Resgate Antecipado Total dos CRI. O cálculo da amortização de principal dos CRI será realizado com base na seguinte fórmula:

$$A_{ai} = VNa \times Tai$$

Onde:

$A_{ai}$  = Valor unitário da  $i$ -ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$SDa$  = conforme definido acima; e

$Tai$  = Taxa da  $i$ -ésima parcela do Valor Nominal Unitário, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo II abaixo deste Termo de Securitização.

**5.5. Prorrogação de Prazo:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, com exceção da Data de Vencimento Final, que não será objeto de prorrogação.

**5.6. Datas de Pagamento:** As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

**5.7. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento:** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pelo Emissora dos pagamentos referentes aos CRI. Não obstante, não haverá a prorrogação da Data de Vencimento Final caso não recebido os recursos necessários ao pagamento dos CRI no intervalo aqui previsto.

**5.8. Direito ao Recebimento:** Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, aqueles que forem Titulares dos CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data Do Pagamento.

## **CLÁUSULA SEXTA – RESGATE ANTECIPADO TOTAL E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA DOS CRI**

**6.1. Resgate Antecipado:** A Emissora deverá promover o resgate antecipado dos CRI (“Resgate Antecipado”) na hipótese **(i)** de Recompra Compulsória total dos Créditos Imobiliários, mediante direcionamento do Valor de Recompra para tanto, nos termos previstos no Contrato de Cessão na Cláusula 6.1.1. abaixo, **(ii)** de Recompra Facultativa total dos Créditos Imobiliários, mediante direcionamento do Valor de Recompra Facultativa para tanto, nos termos previstos no Contrato de Cessão e na Cláusula 6.1.2. abaixo, e/ou **(iii)** de pagamento da Multa Indenizatória (“Resgate Antecipado Total”).

**6.1.1.** Para os fins deste Termo de Securitização, “Recompra Compulsória” significa: a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, que a Cedente estará obrigada a efetuar, nos termos abaixo, mediante a ocorrência do(s) Evento(s) de Recompra Compulsória.

**6.1.1.1.** Nos termos da Cláusula 7.1 do Contrato de Cessão, a Cedente se obrigou a comunicar à Emissora a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua ocorrência.

**6.1.1.2.** Para fins do acompanhamento dos Eventos de Recompra Compulsória e de Multa Indenizatória, a Cedente deverá apresentar semestralmente à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, declaração na qual deverá atestar a inoocorrência de todos os eventos estabelecidos nas Cláusulas 7.1 e 10.1 do Contrato de Cessão, nos termos da minuta constante no Anexo IV ao Contrato de Cessão, sendo certo que a primeira declaração deverá ser emitida em até 12 meses da data em que ocorrer a Primeira Liberação do Fundo de Obras.

**6.1.1.3.** Diante da ciência que a Emissora venha a ter quanto à ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, ela deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, para que os Titulares dos CRI se manifestem sobre a eventual declaração de Recompra Compulsória. Caso a deliberação seja no sentido de declarar a Recompra Compulsória, ou caso a referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI não seja instalada, em segunda convocação por qualquer motivo, ou ainda, não haja quórum suficiente para deliberar pela matéria, a Cedente ficará obrigada a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra. Na ocorrência da Recompra Compulsória, após a aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários pela Cedente e a retrocessão desses a ela, o Contrato de Cessão extinguir-se-á de pleno direito.

**6.1.1.4.** Caso existam recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários do Fundo de Despesas, do Fundo de Obras ou do Fundo de Reserva, na Conta de Patrimônio Separado ao tempo que a Cedente incorrer na obrigação de Recompra Compulsória, a Emissora poderá utilizá-los para promover a Recompra Compulsória ficando a Cedente obrigado a complementar o pagamento no prazo estabelecido na Cláusula 6.1.5. abaixo, na hipótese de insuficiência dos referidos recursos.

**6.1.1.5.** O pagamento do Valor de Recompra deverá ser feito à vista, pela Cedente, em moeda corrente nacional, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Cedente, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Emissora, noticiando a declaração da Recompra Compulsória.

**6.1.1.5.1.** Step-in da Securitizadora. Caso seja verificado inadimplemento da obrigação de Recompra Compulsória da Cedente, mediante aprovação em assembleia especial de investidores de CRI, a Securitizadora, enviará à Cedente notificação para que a Cedente formalize, por si, seus sócios e seus administradores, à transferência à Securitizadora (i) das quotas emitidas pela Cedente representativas da totalidade do capital social da Cedente em dação em pagamento, mediante a quitação, pela Securitizadora, com relação às obrigações assumidas pela Cedente no âmbito do Contrato de Cessão, incluindo eventuais penalidades, devendo os titulares das referidas quotas emitidas pela Cedente nesta hipótese, assinar todo e qualquer documento necessário a implementar a transferência de titularidade e a garantir que a Securitizadora se torne a titular da totalidade das quotas emitidas pela Cedente e/ou (ii) da posição contratual da Cedente no âmbito do Direito Real de Superfície havido pela Cedente sobre o Imóvel Locado e, conseqüentemente, ficando a Securitizadora sub-rogada na posição contratual da Cedente no Contrato de Locação e outorgando à Cedente, quitação com relação às obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Cessão ("Step-In"). Caso a Cedente não formalize os atos previstos nos itens (i) e/ou (ii) no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva notificação, a Securitizadora poderá adotar todas as providências necessárias para o Step In, valendo-se para tal das procurações com essa finalidade outorgadas nesta data pela Cedente à Securitizadora. Para essa finalidade, a Cedente se compromete a outorgar à Securitizadora todos os documentos necessários para formalizar o Step-in.

**6.1.1.5.2.** A Securitizadora não será considerada responsável por qualquer prejuízo ou dano resultante de qualquer ação ou omissão que venha a ser por ela, diretamente ou por intermédio de terceiros, indicados, praticados de acordo com os termos e condições estabelecidos neste instrumento. O exercício do Step-In, nos termos desta cláusula, será realizado pela Securitizadora somente após a prévia aprovação dos honorários correspondentes em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, bem como da aprovação dos eventuais custos adicionais de terceiros especialistas contratados especialmente para tanto, de modo a implementar o regular exercício do Step-In pela Securitizadora.

**6.1.1.6.** A eventual tolerância ou demora da Emissora quanto à notificação para cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários não será interpretada ou entendida como renúncia a qualquer direito e não prejudicará o direito de exigir o cumprimento da obrigação assumida pela Cedente.

**6.1.1.7.** Caso a Cedente deixe de efetivar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários no prazo estabelecido acima, sujeitar-se-á ao pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento), acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês o

Esse documento foi assinado por REGINA MARGARETA GALDINO BATISTELLA de RIFAFEL CAVALCANTE JUNIOR. Para verificar o documento e usar assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/4J34F-2LBUH-SLVRW-YNBEM>

fração, ambos calculados sobre o Valor de Recompra, enquanto perdurar a mora na efetivação da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários. Nesta hipótese, considerar-se-á o Contrato de Cessão como título válido para efeito de execução, nos termos do Código de Processo Civil, cobrável por via da execução do principal, que corresponde ao valor da Recompra Compulsória, bem como a multa moratória e os juros moratórios acima convencionados, cobranças essas que podem ser feitas por processo judiciais autônomos.

**6.1.1.8.** Após o pagamento do Valor de Recompra, a Emissora deverá retroceder os Créditos Imobiliários à Cedente, sem coobrigação, no *status* em que se encontrarem mediante a transferência da posição da CCI emitida para a Cedente na B3, até o 5º (quinto) Dia Útil seguinte à data de pagamento do Valor de Recompra, obrigando-se a tomar todas as providências e formalidades cabíveis para fazer a referida retrocessão boa, firme e valiosa. Na mesma data em que ocorrer a retrocessão dos Créditos Imobiliários à Cedente, deverá a Securitizadora entregar a via física da Procuração Step In que tiver sido outorgada pela Cedente, e/ou, comprovar a inutilização/destruição da sua versão eletrônica, ficando facultado à Cedente requerer assinatura de termo de distrato do instrumento de mandato.

**6.1.1.9.** Uma vez pago o Valor de Recompra, a Cedente sub-rogar-se-á automaticamente, nos direitos da Emissora em relação aos Créditos Imobiliários, passando a ser o único e exclusivo titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado da Locatária em relação a tais Créditos Imobiliários, podendo, a partir daí, solicitar o endosso da Carta Fiança para si, caso aplicável.

**6.1.2.** Para os fins deste Termo de Securitização, "Recompra Facultativa" significa a recompra facultativa integral dos Créditos Imobiliários, que a Cedente terá a prerrogativa de efetuar, qualquer tempo, mediante a prévia e expressa notificação enviada à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com prazo mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência em relação à data na qual a Cedente pretenda realizar a recompra facultativa, que ocorrerá sempre em uma Data de Pagamento dos CRI.

**6.1.2.1.** Exercida a Recompra Facultativa, mediante o pagamento do respectivo Valor de Recompra Facultativa, a Emissora se obriga, desde logo, a retroceder à Cedente, sem coobrigação, os Créditos Imobiliários adquiridos facultativamente pela Cedente, livres desembaraçados de quaisquer ônus, até o 1º (primeiro) Dia Útil seguinte à data de pagamento do Valor de Recompra Facultativa, obrigando-se a tomar todas as providências e formalidades cabíveis para fazer a referida retrocessão boa, firme e valiosa. Na mesma data em que ocorrer a retrocessão dos Créditos Imobiliários à Cedente, estará caracterizada plena quitação, à Cedente, pela Securitizadora, com relação às obrigações assumidas perante a Securitizadora por meio deste Contrato, nada mais podendo ser cobrado da Cedente com relação ao pagamento dos valores representados pelos Créditos Imobiliários, e ainda, deverá a Securitizadora entregar a via física da procuração de Step In que tiver sido outorgada pela Cedente, e/ou, comprovar a inutilização/destruição da sua versão eletrônica, ficando facultado à Cedente requerer assinatura de termo de

distrato do instrumento de mandato.

**6.1.2.2.** Os recursos decorrentes da Recompra Facultativa depositados na Conta do Patrimônio Separado serão utilizados para o Resgate Antecipado Total dos CRI.

**6.1.2.3.** Uma vez pago o Valor de Recompra Facultativa, a Cedente sub-rogar-se-á automaticamente, nos direitos da Emissora em relação aos Créditos Imobiliários, passando a ser o único e exclusivo titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado da Locatária em relação a tais Créditos Imobiliários.

**6.1.2.4.** Para os fins deste Termo, o prêmio de Recompra Facultativa será equivalente a ("Prêmio de Recompra Facultativa"): 0,50% (cinquenta centésimos por cento), multiplicado pela *Duration* dos CRI, sendo certo que a *Duration* corresponde ao prazo médio ponderado dos fluxos de caixa dos CRI, refletindo o tempo médio necessário para recebimento do valor presente dos referidos fluxos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\left( \sum_{k=1}^n \frac{PMTk}{(1+i)^{\frac{dck}{360}}} \times dc_k \right)}{SD} \times \frac{1}{360}$$

PMTk = soma de cada parcela devida da Remuneração e de Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI.

PMTk = soma de cada parcela devida da Remuneração e de Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, Atualização Monetária e percentual de amortização, até a data de pagamento antecipado.

SD = Saldo Devedor dos CRI, sendo o Valor Unitário Atualizado acrescido da Remuneração e da Atualização Monetária até a data do efetivo resgate antecipado.

i = Taxa de juros dos CRI.

Dck = número de dias corridos a decorrer entre a data de pagamento antecipado até a data de pagamento da PMTk.

N = número total de PMTk consideradas.

K = o número de referência de cada uma das PMTk.

**6.1.3.** A Emissora, por sua vez, comunicará a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento de Resgate Antecipado dos CRI. O Resgate Antecipado Total dos CRI será realizado conforme os procedimentos operacionais da B3.

**6.1.4.** Os recursos decorrentes da Recompra Compulsória total dos Créditos Imobiliários e/ou da Recompra Facultativa total dos Créditos Imobiliários serão integralmente utilizados para Resgate Antecipado dos CRI.

**6.1.5.** Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado dos CRI será realizado com acompanhamento do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI.

**6.1.6.** Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

Esse documento foi assinado por AMANDA REGINA MARTINS, BIANCA GALDINO BATISTEDA e RAFAEL CASEMIRO PINTO. Para validar o documento acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/4J34F-2LBUH-SLVRW-YNBEM>

**6.2. Amortização Extraordinária Compulsória.** Não haverá a amortização extraordinária compulsória dos CRI.

**6.2.1.** Os recursos decorrentes da Recompra Facultativa depositados na Conta do Patrimônio Separado serão integralmente utilizados para a antecipação dos CRI.

**6.2.2.** A Emissora comunicará a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento da antecipação dos CRI.

**6.2.3.** Os valores pagos a título de amortização antecipada do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário serão sempre imputados de forma proporcional ao valor das parcelas vincendas de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.

**6.2.4.** A Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI será realizada observados os procedimentos da B3.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS**

**7.1.** A Emissão conta com as seguintes garantias, abaixo descritas, nos termos previstos nos respectivos Documentos da Operação, inclusive neste Termo de Securitização.

**7.2. Fiança Bancária:** Nos termos do Contrato de Locação, em garantia do pagamento, pela Locatária, de Indenização por Rescisão Antecipada assumida pela Locatária nas Cláusulas 27.2, 27.3(i), 27.3(ii), 27.5(i)(a), 27.5(iii), 28.1 e 28.3(i) do Contrato de Locação e eventuais acréscimos e penalidades devidos na forma da Cláusula 24.2.2 do Contrato de Locação, com valor mínimo inicial de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) devendo observar as obrigações de aumento ou hipóteses de redução do valor mínimo durante o Período de Obras e Período de Locação, nos termos das Cláusulas 23.1 a 23.2.3.2 do Contrato de Locação.

**7.2.1.** A Fiança Bancária deverá ser emitida por instituições financeiras com "Rating AAA no Brasil" avaliado pela Fitch, S&P ou banco Moody's, contratadas pela Locatária. A Fiança Bancária poderá ser substituída por outra fiança de semelhante teor que contemple substancialmente as mesmas condições estabelecidas no Anexo 23.1. do Contrato de Locação.

**7.2.2. Valor da Fiança.** O valor garantido pela Fiança Bancária (valor limite) deverá sofrer variações ao longo do Prazo do BTS para refletir o valor dos investimentos que serão realizados durante do Período das Obras e das amortizações que ocorrerão ao logo do Período da Locação. Nesse sentido, as Partes acordam que o valor garantido pela Fiança Bancária ("Valor da Fiança") deverá corresponder aos valores abaixo indicados:

**(a) Valor da Fiança no Período de Obras.** Durante o Período de Obras, o Valor da Fiança corresponderá ao valor mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), a ser aumentado progressivamente a cada 2 (dois) meses (sempre no 1º (primeiro) Dia Útil do mês

Esse documento foi assinado por ANANDA REGINA MARTINS, BANCA GALDINO BATISTELLA e RAFAEL CASSEMIRO PINTO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/4J34F-2LBUH-SLVRW-YNBEM>

em que o aumento deve ocorrer), para corresponder à somatória dos Custos dos Serviços e Materiais Empregados (conforme definido no Contrato de Locação), dos Custos de Desmobilização de Obras (conforme definido no Contrato de Locação), dos Custos de Desmobilização Financeira (conforme definido no Contrato de Locação) e dos Custos de Estruturação (conforme definido no Contrato de Locação), que estiverem previstos/planejados no Cronograma de Obras para período/etapa das obras para os 2 (dois) meses imediatamente subsequentes, conforme estimativa do aumento do valor da Fiança Bancária para o Período de Obras constante do Anexo 23.2.1 ao Contrato de Locação ("Estimativa Inicial da Fiança Bancária"). Caso o aumento do valor a ser fiançado pela Fiança Bancária necessário para período subsequente seja diferente do previsto na Estimativa Inicial da Fiança Bancária, a Locadora deverá apresentar nova estimativa de valor para a Fiança Bancária à Locatária, até o 5º (quinto) Dia Útil após a apresentação do Relatório Mensal da Gerenciadora do mês que anteceda a necessidade do aumento do valor da Fiança Bancária ("Nova Estimativa de Aumento da Fiança Bancária"). A Nova Estimativa de Aumento da Fiança Bancária deverá estar acompanhada de detalhamento do motivo que causou a diferença em relação à Estimativa Inicial da Fiança Bancária, sendo que se o motivo que causou a diferença for (i) a correção monetária dos Custos de Desmobilização Financeira ou dos Custos dos Serviços e Materiais Empregados acima do previsto na Estimativa Inicial da Fiança Bancária; ou (ii) a velocidade de execução das Obras acima do quanto previsto no Cronograma de Obras apresentado na Estimativa Inicial da Fiança Bancária, a Locatária não poderá se recusar a realizar o aumento do Valor da Fiança, sendo certo que qualquer atraso no aumento do Valor da Fiança será considerado de responsabilidade da Locatária. Caso o motivo da diferença da Nova Estimativa de Aumento da Fiança Bancária para a Estimativa Inicial da Fiança Bancária não seja nenhum dos listados acima, a Locatária poderá se recusar a realizar o aumento da Fiança Bancária, sem incorrer em qualquer penalidade;

**(b) Valor da Fiança no Período de Locação.** Durante o Período da Locação, o Valor da Fiança na data de término do Período de Obras deverá ser mantido ao longo do Período de Locação e enquanto não houver a constituição da AF do Solo e da Propriedade Plena Superveniente, sujeito a aumento ou redução mensal, levando-se em consideração a seguinte fórmula:

$$VF_n = VF_{(n-1)} \times (1 + taxa)^{\frac{1}{12}} \times (1 + CM_n) - V_{An}$$

Sendo:

$VF_n$  = Valor da Fiança no mês de referência do cálculo ("n");

$VF_{(n-1)}$  = Valor da Fiança no mês anterior ao mês de referência do cálculo. No primeiro mês de pagamento de aluguel, será utilizado o Valor da Fiança Bancária vigente no último mês das obras

Taxa = 9,5%

$CM_n$  = variação mensal do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IPCA/IBGE no 2º mês anterior ao mês de referência do cálculo do Valor da Fiança. Por exemplo, se o cálculo estiver sendo realizado para verificação do valor da fiança no mês de junho, será utilizada a variação do IPCA no mês de abril, divulgada no mês de maio.

$V_{An}$  = valor do aluguel pago no mês de referência do cálculo do Valor da Fiança

**(c) Valor da Fiança em caso de constituição da AF do Solo e da Propriedade Plena Superveniente.** Desde que tenha ocorrido o registro da AF do Solo e da Propriedade Plena Superveniente na matrícula do Terreno e que tenha ocorrido a emissão das apólices do Seguro Fiança Locatícia e do Seguro Patrimonial, nos quais a Securitizadora figure como cossegurada e única beneficiária, a Locatária poderá, mediante comunicação conjunta enviada pela Securitizadora e pela Locatária para a instituição financeira fiadora, reduzir o Valor da Fiança ao equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do Valor da Fiança que seria exigido caso a AF do Solo e da Propriedade Plena Superveniente não fosse constituída ("Valor Mínimo da Fiança em Caso de Constituição da AF do Solo e da Propriedade Plena Superveniente").

**(d) A necessidade de manutenção do Valor Mínimo da Fiança em Caso de Constituição da AF do Solo e da Propriedade Plena Superveniente** deixará de ser exigida caso seja outorgado pela atual controladora direta da Locatária sediada na Itália, a Pirelli Tyre S.p.A. ou qualquer um de seus sucessores ("Controladora da Locatária") garantia fidejussória, com solidariedade passiva junto à Pirelli, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento do pagamento, devido pela Pirelli no âmbito dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Locação. A garantia fidejussória prestada pela Controladora da Locatária cobrirá até o limite que estaria coberto pela Fiança Bancária integral naquele momento.

**7.3. Alienação Fiduciária do DRS.** Em garantia das Obrigações Garantidas, será constituída AF do DRS, nos termos do Contrato de AF do DRS.

**7.4. Alienação Fiduciária do Solo e da Propriedade Plena Superveniente.** Em garantia do pagamento, pela Locatária, das indenizações previstas no Contrato de Locação em caso de sua rescisão antecipada, se e quando houver a Individualização da Matrícula, poderá ser constituída a AF do Solo e da Propriedade Plena Superveniente, nos termos do Contrato de AF do Solo e da Propriedade Plena Superveniente.

**7.5. Seguros.** Conforme termos e prazos estipulados no Contrato de Locação, deverão ser contratados os Seguros das Obras e os Seguros da Locação.

**7.6. Fundo de Despesas:** A Securitizadora constituirá, ainda, por conta e ordem da Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do Preço de Cessão, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados para o pagamento das despesas recorrentes ou extraordinárias da Operação de Securitização.

**7.6.1.** Caso, a qualquer momento, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas seja descumprido, este deverá ser recomposto, prioritariamente, com os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

**7.6.2.** Os valores decorrentes do Fundo de Despesas enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Securitizadora nas Aplicações Financeiras Permitidas. Os rendimentos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas serão incorporados ao Fundo de Despesas.

**7.6.3.** Os valores decorrentes do Fundo de Despesas enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Securitizadora nas Aplicações Financeiras Permitidas. Os rendimentos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas serão incorporados ao Fundo de Despesas.

**7.6.4.** Caso após a conclusão das Obras e a Entrega Definitiva do Imóvel Locado (conforme definido na Cláusula 10.2 do Contrato de Locação), seja verificada a existência de valor excedente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, esse valor poderá ser liberado mensalmente para Cedente, de acordo com a Ordem de Pagamentos.

**7.6.5.** Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas e a Cedente esteja inadimplente com a sua obrigação de pagamento, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial de investidores convocada para este fim.

**7.6.6.** Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

**7.6.6.1.** Caso os Titulares dos CRI não concordem com o aporte de recursos a Securitizadora poderá requerer ao Agente Fiduciário a liquidação antecipada dos CRI.

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

**7.6.8.** Em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas decorrentes da Operação de Securitização.

**7.6.9.** Os recursos do Fundo de Despesas depositados na Conta do Patrimônio Separado estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado.

**7.6.10.** A verificação do Fundo de Despesas será feita pela Securitizadora mensalmente.

**7.6.11.** Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado sobejarem recursos no Fundo de Despesas, tais recursos devem ser restituídos pela Securitizadora diretamente à Cedente, acrescidos das Aplicações Financeiras Permitidas, líquido

Esse documento foi assinado por AMANDA REGINA MARTINS, BRUNO CALDINO BATISTELLA e RAFAEL GOMES FERREIRO PINHO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/4J34F-2LBUH-SLVRW-YNBEM>

de tributos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

**7.7. Fundo de Reserva:** A Securitizadora constituirá, ainda, por conta e ordem da Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do Preço de Cessão, o Fundo de Reserva, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados para o pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas.

**7.7.1.** Caso, a partir da data do Termo de Imissão na Posse até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, o montante do Fundo de Reserva fique inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Caso estes sejam insuficientes, o deverão ser por aporte direto da Cedente em até 05 (cinco) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, com recursos próprios obrigatoriamente mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, na Conta do Patrimônio Separado, sob pena de configuração de Evento de Recompra Compulsória.

**7.7.2.** A verificação do Fundo de Reserva será feita pela Securitizadora mensalmente, a partir da data do Termo de Imissão na Posse

**7.7.3.** Os recursos do Fundo de Reserva depositados na Conta do Patrimônio Separado estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado.

**7.7.4.** Os valores decorrentes do Fundo de Reserva enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Securitizadora nas Aplicações Financeiras Permitidas. Os rendimentos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas serão incorporados ao Fundo de Reserva.

**7.7.5.** Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado sobejarem recursos no Fundo de Despesas, tais recursos devem ser restituídos pela Securitizadora diretamente à Cedente, acrescidos das Aplicações Financeiras Permitidas, líquidos de tributos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

**7.8. Disposições Comuns às Garantias.** Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas de acordo com a conveniência da Securitizadora, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos nos Documentos da Operação, a excussão das Garantias independe de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso de protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza, salvo se previsto de forma diversa nos demais Documentos da Operação. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se executar as demais.

**7.9.** A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Cedente se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias, sendo certo que a Cessão de Créditos é feita sem coobrigação da Cedente em observância à Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, artigo 35, inciso IV.

**7.5.1.** As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação da Obrigações Garantidas.

## **CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**8.1.** Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação em seu *website*.

**8.2.** Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos previstos no artigo 47, III da Resolução CVM nº 60, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN, e enviado ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se referirem.

**8.2.1.** A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

**8.3.** Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, mediante confirmação de posição do investidor junto à B3 ou ao Escriturador, se for o caso, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Cedente e/ou da Locatária.

**8.3.1.** A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** disponibilizar em seu website para consulta do Agente Fiduciário, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que vierem a ser de seu conhecimento, que permitam a antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; **(iv)** nos termos previstos na Lei nº 14.430/22 e na Resolução CVM nº 60/21, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio.

Para validar este documento e suas assinaturas acesse: <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/4J34F-2LBUH-SLVRW-YNBEM>

próprio e de outros patrimônios separados, sendo os custos arcados pelo patrimônio separado; **(v)** manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil; **(vi)** preparar e disponibilizar em seu website para consulta do Agente Fiduciário o relatório indicado na Cláusula 8.2 acima; **(vii)** manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM; **(viii)** manter contratados, com recursos do Patrimônio Separado, durante a vigência deste Termo de Securitização, funcionários habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e das Garantias e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério independentemente da anuência dos investidores, com exceção do Agente Fiduciário; **(ix)** não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social ou nos Documentos da Operação; **(x)** comunicar o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI; **(xi)** após o término de cada exercício social publicar suas demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes, disponibilizando-as em seu *website* para consulta do Agente Fiduciário e dos investidores; e **(xx)** celebrar quaisquer documentos necessários à Individualização da Matrícula em até 30 (trinta) dias contados do requerimento da Locatária, e desde que os documentos estejam de acordo com o estabelecido no Contrato de Locação, não podendo negar anuência de forma injustificada ou, ainda que justificada, se a Individualização da Matrícula não afetar o Direito Real de Superfície e não implicar obrigação financeira ou responsabilidades para a Securitizadora observados os termos e condições previstos na Cláusula 3 do Contrato de Locação.

**8.3.2.** A substituição dos auditores independentes deverá ser informada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, à B3 e à CVM.

**8.4.** Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 90 (noventa) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

**8.5.** A Emissora obriga-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

**8.6.** A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (e) conforme declarado pela Cedente no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames de qualquer natureza, bem como não estão vinculados a nenhuma operação de securitização, não sendo de conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (g) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (h) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

**8.6.1.** A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso tome ciência de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

## **CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS**

**9.1.** Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430/22, a Emissora institui

em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

**9.1.1.** O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será custodiado na Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60 conforme alterado, e registrado na B3, conforme previsto no artigo 25 da Lei nº 14.430/22.

**9.2.** Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerá separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

**9.3.** Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430/22, os Créditos Imobiliários, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

**9.4.** Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, as Garantias e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

**9.5.** Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

**9.6.** O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelos auditores externos da Emissora.

**9.7.** Declarações da Emissora: Para fins do Suplemento da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

- (a)** com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e
- (b)** a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá **(i)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(ii)** a cobrança e o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; **(iii)** o acompanhamento da renovação da Carta Fiança;

Esse documento foi assinado por ANANDA REGINA MARTINS, BIANCA GALDINO BARTISVELLA e RAFAEL WASEMIRO PINHO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/4J34F-2LBUH-SLVRW-YNBEM>

(iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e recebido o de acordo do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias.

**9.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos.** Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

- (a) Despesas do Patrimônio Separado em aberto, desde que não suportadas pelo Fundo de Despesas e pela Cedente;
- (b) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
- (c) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;
- (d) Pagamento dos Juros Remuneratórios em atraso dos CRI, se houver;
- (e) Pagamento da Amortização Programada em atraso dos CRI, se houver;
- (f) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI;
- (g) Pagamento da Amortização Programada dos CRI no respectivo período; e
- (h) eventuais recursos remanescentes serão liberados à Conta de Livre Movimentação do Cedente.

**9.8.1.** Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, com o recebimento do relatório de encerramento conferido pelo Agente Fiduciário tão logo os Créditos Imobiliários sejam satisfeitos aos Titulares de CRI e emissão do termo de quitação pela Securitizadora, a Emissora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Despesas existentes na Conta do Patrimônio Separado, para a Conta de Livre Movimentação, nos termos e prazos previstos no Contrato de Cessão, assim como quaisquer outros recursos remanescentes na Conta do Patrimônio Separado.

**9.9. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado:** A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, de disposição legal ou regulamentada e/ou negligência, reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado.

**9.9.1.** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sucumbência, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada na forma da Cláusula Quatorze deste Termo de Securitização, no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação, conforme artigo §3º do artigo 30 da Lei 14.430/22, e 8 (oito) dias de antecedência para segunda convocação e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430/22, ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários conforme artigo 30 da Lei nº 14.430/22. Na Assembleia Especial de Investidores, 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 Investidores acima prevista não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso referida Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, na forma dos § 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430/2022.

**9.10. Gestão de Recursos:** Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, serão geridos pela Emissora, sendo que o resultado obtido pela eficiência e gestão dos Créditos Imobiliários adquiridos pela Emissora para posterior vinculação ao Patrimônio Separado, serão atribuídos à Emissora. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da Conta do Patrimônio Separado pertencerão com exclusividade à Emissora, na forma autorizada pelo artigo 22 da Resolução CVM nº 60.

**9.11. Aplicações Financeiras Permitidas:** Quaisquer valores depositados ou mantidos na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Securitizadora nas Aplicações Financeiras Permitidas.

**9.11.1.** A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora. A isenção de responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez de, ao menos 1 (um) Dia Útil.

**9.11.2.** Correrão por conta da Cedente, com recursos do Patrimônio Separado, todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre as Aplicações Financeiras Permitidas.

**9.11.3.** Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Cedente, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, tributos estes que serão arcados com os recursos do Patrimônio Separado, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos Securitizadora.

**9.12.** A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI em Circulação;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora; ou

Esse documento foi assinado por AMANDA REGINA MARTINS, BIANCA GALDINO BATISTELLA e RAFAEL CASSEMIRO PINTO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/4J34F-2LBUH-SLVRW-YNBEM>

- (iii) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Investidores dos CRI, desde que sejam devidamente quitados todos os valores a ela devidos até o momento e conte com a concordância da Securitizadora.

## **CLÁUSULA DÉCIMA – AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

**10.2. Declarações do Agente Fiduciário:** Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (a)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17, conforme consta no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (c)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17;
- (d)** prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VII;
- (e)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (f)** assegurar e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17, o tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;
- (g)** não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com a Cedente que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (h)** não desempenhar qualquer outra função ou outros serviços para a presente Emissão;
- (i)** verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e consistência das demais informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, bem como o registro necessários à formalização e/ou constituição das Garantias, na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis e/ou

Cartórios de Títulos e Documentos competentes e dos atos societários quando do registro nas juntas comerciais competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Adicionalmente, (i) com base no valor atribuído à AF do DRS no Contrato de AF do DRS, a garantia representada pela AF do DRS é insuficiente em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, (ii) considerando que na data de assinatura do presente Termo de Securitização, o Contrato de AF de Solo e da Propriedade Superveniente não foi celebrado, não foi possível atestar a suficiência da garantia em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, e (iii) considerando que na data de assinatura do presente Termo de Securitização, a Fiança Bancária não foi firmada, não foi possível atestar a suficiência da garantia em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, de modo que não há como assegurar que, na eventualidade de execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

**(j)** possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados, bem como regras, procedimentos e controles internos adequados à Operação de Securitização, assegurando à Emissora a possibilidade de verificar a veracidade e manutenção esta declaração, nos termos do artigo 36 da Resolução nº CVM 60.

**10.3. Incumbências do Agente Fiduciário:** Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado principalmente:

- (a)** exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b)** zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c)** verificar a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e)** intimar, conforme o caso, a Emissora e/ou as garantidoras, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador dos CRI;
- (g)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;

- (h)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 11 deste Termo de Securitização;
- (i)** renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI que deliberará sobre sua substituição;
- (j)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (l)** comunicar os Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências as providências que pretende tomar a respeito do assunto para os Titulares dos CRI;
- (m)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (n)** disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, através de seu *website*;
- (o)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (p)** fornecer à Emissora nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430/22, no prazo de (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430/22;
- (q)** convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI, conforme prevista neste Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;
- (r)** comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (s)** acompanhar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e

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

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

**10.4. Remuneração do Agente Fiduciário:** Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência do CRI ou até a liquidação integral dos CRI, (i) a título de implementação, será devida parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinta) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada será devida a parcela anual do item "ii" a título de "abort fee". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

**10.4.1.** No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 05 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxo de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/o facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/o liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI

**10.4.2.** As parcelas citadas nesta Cláusula 10.4 e seguintes serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/4J34F-2LBUH-SLYRW-YNBEM>

pro rata die.

**10.4.3.** As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**10.4.4.** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

**10.4.5.** Adicionalmente, o Patrimônio Separado, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para custeio de tais despesas pelo Patrimônio Separado, e a Cedente esteja inadimplente com a sua obrigação de arcar diretamente com referidos custos, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos de integralização; e (vi) 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; (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM SRE nº 01/2021.

**10.4.6.** O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

**10.4.7.** O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima, e por não existirem recursos no Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento, por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou

Esse documento foi assinado por AMANDA REGINA MARTINS, STANCA GALDINO BATISTELLA e RAFAEL GASEMIRO PINHO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse: <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/4J34F-2LBUH-SLVRW-YNBEM>

administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso, pelo Agente Fiduciário, aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação.

**10.4.8.** Despesas. A Cedente ou a Emissora, esta última exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, conforme o caso, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Cedente, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado para custear tais despesas e em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos de integralização; e (vi) 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.

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

**10.4.10.** Caso o Agente Fiduciário ou qualquer prestador de serviço venha a exercer cobrança de valores intempestivamente, não será devido pela Emissora nenhum acréscimo, título de Encargos Moratórios, multa, atualização monetária ou a qualquer outro título, desde que pago na nova data acordada. Não serão exigíveis nem devidos pelo Patrimônio Separado ou pela Emissora os valores cobrados intempestivamente a título de prestação de serviço após o Resgate Antecipado dos CRI ou após a Data de Vencimento Final, sendo certo que a Emissora não s

responsabilizará, em nenhuma hipótese, pelo ressarcimento de tais valores.

**10.5. Substituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Investidores dos CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

**10.6. Destituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto da maioria dos CRI em Circulação; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável.

**10.7. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição:** O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**10.8. Substituição Permanente:** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

**10.9. Substituto Provisório:** A CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

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

**10.11. Atuação Vinculada:** A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17, conforme alterada, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando

Esse documento foi assinado por AMANDA REGINA MARTINS, BIANCA CALDINO BARTISIELLA e RAFAEL CASEMIRO PINHO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse: <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/4J34F-2LBUH-SLVRW-YNBEM>



**11.2.4.** O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado, com o consequente resgate dos CRI, mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI caso (i) a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**11.2.5.** Liquidação do Patrimônio Separado. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente do CRI.

**11.2.6.** A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

**11.3.** Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para administrá-lo:

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; ou
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 05 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente ela imputado. O prazo ora estipulado será contado do respectivo inadimplemento.

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

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES**

**12.1.** Assembleia Especial de Investidores: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, preferencialmente à distância, conforme autorizado pela Resolução CVM nº 60 e, no que couber a Resolução CVM nº 81, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

**12.2.** Competência da Assembleia Especial de Investidores dos CRI: Compete privativamente Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar sobre:

- I – as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- II – alterações nos Documentos da Operação, ressalvado o quanto disposto no item 12.2.2.

Esse documento foi assinado por AMANDA REGINA MARTINS, BIANCA GALDINO BAPTISTA e RAFAEL CASEMIRO PINHO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse: <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/4J34F-2LBUH-SLVRW-YNBEM>

abaixo e demais alterações expressamente autorizadas nos Documentos da Operação; III – destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e IV – qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, incluindo a deliberação sobre: a) realização de aporte de capital por parte dos investidores; b) a dação em pagamento aos investidores dos valores integrantes do patrimônio separado; c) o leilão dos ativos componentes do patrimônio separado; ou d) a transferência da administração do patrimônio separado para outra companhia securitizadora ou para o agente fiduciário, se for o caso.

**12.2.1.** As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

**12.2.2.** O presente Termo poderá ser alterado independentemente de deliberação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI sempre que tal alteração: a) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, B3, bem como de adequação a normas legais ou regulamentares, e demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de outras entidades autorreguladoras; b) decorrer da substituição de direitos creditórios pela Emissora nas hipóteses previstas neste Termo; c) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; d) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste termo; e) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; ou f) decorrer exclusivamente de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação, incluindo modificações decorrentes da Individualização da Matrícula, a alteração da Data de Atualização, prorrogação do Prazo do DRS (para fins de sanar eventual descasamento entre o Prazo do DRS e o Prazo do BTS), ou a alteração no fluxo de pagamento devido a formalização do Termo de Imissão na Posse, conforme definido no Contrato de Locação, e de substituição das garantias nas hipóteses previstas no Contrato de Locação e no Contrato de Cessão, incluindo a assinatura de notificação pela Securitizadora, em conjunto com a Locatária, direcionada à instituição financeira fiadora para fins de redução do Valor da Fiança Bancária para o Valor Mínimo da Fiança em Caso de Constituição da AF do Solo e da Propriedade Plena Superveniente. 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 nº 60.

**12.3. Convocação:** A Assembleia Especial de Investidores dos CRI poderá ser convocada pelo **(i)** Agente Fiduciário, **(ii)** pela Emissora, ou **(iii)** por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

**12.4. Forma de Convocação:** A convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI será encaminhada pela Securitizadora a cada investidor para o endereço de cadastro que o Escriturador fornecer à Emissora e disponibilizada na página que contém as informações de

Esse documento foi assinado por ANDRÉ GALDINO MARTINS, BRANCA GALDINO BATISTELLA e RAFAEL CALZADILLA para validar o documento e suas assinaturas através do link: <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/4J34F-2LBUH-SLVRW-YNBEM>

Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

**12.4.1.** A convocação mencionada acima implica o envio do edital referente à respectiva Assembleia Especial de Investidores dos CRI (a) pela Securitizadora, a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes do respectivo Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), para o endereço de cadastro que o Escriturador fornecer à Emissora, cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação e (b) na mesma data, ao Agente Fiduciário.

**12.4.2.** Os envios e a disponibilização acima serão realizados uma única vez, sendo certo que, não havendo quórum para instalação em primeira convocação, deverá ser realizada uma única nova publicação para a instalação em segunda convocação.

**12.4.3.** Nos termos da Resolução CVM nº 60/21, o edital de convocação das Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, será disponibilizado e enviado ao Agente Fiduciário, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM nº 60.

**12.4.4.** Antecedência e conteúdo da Convocação: Ressalvadas as Cláusulas 9.9.1 e 9.12. acima, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverá ser convocada mediante edital publicado na forma da Cláusula Quinze deste Termo de Securitização, com, pelo menos, (i) 20 (vinte) dias de antecedência, em primeira convocação, e (ii) 8 (oito) dias de antecedência, em segunda convocação, contados da data de sua realização e conterá: (i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, (ii) as regras e os procedimentos sobre como os investidores poderão participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital (iii) a ordem do dia contendo todas as matérias serem deliberadas; e (iv) indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia. O conteúdo da convocação pode ser divulgado de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

**12.5.** Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após a definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI, ou não haja quórum de deliberação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujo

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. Sem prejuízo do disposto anteriormente, caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a Cedente ficará obrigada a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra, nos termos da Cláusula 7.1.3 do Contrato de Cessão.

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

**12.7. Instalação:** A Assembleia Especial de Investidores dos CRI se instalará: (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) do CRI em Circulação mais 1 (um) Titular de CRI; ou (ii) em segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação.

**12.8. Presidência:** A presidência da Assembleia Especial de Investidores dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presente; **(ii)** à Emissora; ou **(iii)** ao Agente Fiduciário.

**12.9. Votos:** Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleia Especial de Investidores dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores dos CRI os investidores detentores de títulos de securitização na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**12.9.1.** Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto à distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores dos CRI na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM nº 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM nº 60 e, no que couber, a Resolução CVM nº 81.

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

**12.9.3.** No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança

Esse documento foi assinado por AMANDA REGINA MARTINS, CPF nº 030.110.440-00, em nome da EMISSORA, em 12/08/2024, às 14:34:44. Para validar o documento e suas assinaturas, acesse o link: <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/4J34F-2LBUH-SLYRW-YNBEM>

na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

**12.10.** Impedimento de voto: Não podem votar na Assembleia Especial de Investidores dos CRI: (i) os prestadores de serviços da Emissão, incluindo a Emissora; (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no tocante à matéria em deliberação, ressalvadas as hipóteses em que os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv), ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais investidores presentes à Assembleia Especial de Investidores dos CRI, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

**12.11.** Quóruns: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização, os quóruns de deliberação das Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução 60 CVM, se aplicável.

**12.12.** Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações serão tomadas: (i) em primeira convocação, por Titulares dos CRI representando 66% (sessenta e seis por cento) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, pela maioria simples dos Titulares dos CRI presentes.

**12.13.** Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei neste Termo de Securitização, será considerada regularmente convocada a Assembleia Especial de Investidores dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60.

**12.14.** Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução 60 CVM, se aplicável.

**12.15.** Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Cedente), para participar das Assembleia Especial de Investidores dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Cedente e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

**12.16.** Consulta formal: Além das deliberações tomadas em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, é facultado à Emissora tomar as deliberações dos investidores mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos investidores, observada, nessa hipótese, o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

**12.17.** Atas da Assembleia Especial de Investidores dos CRI e encaminhamento para CVM: As atas lavradas das Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverão indicar quantas aprovações, rejeições e abstenções cada deliberação recebeu e devem ser encaminhadas à CVM via Fundos.net, e publicadas no *website* da Emissora.

## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**13.1. Despesas da Emissão**: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 3.500,00 ao mês atualizado anualmente pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração").

**13.1.1.** A remuneração definida no item 13.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

**13.1.2.** Os valores referidos no item 13.1. acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**13.2. Despesas do Patrimônio Separado**: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(a) todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(b) remuneração da Securitizadora no valor de R\$ 55.000,00, líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI;

Esse documento foi assinado por AMANDA REGINA MARTINS, BIANCA GALDINO DA SILVA e RAFAEL CASSEMIRO PINTO para validar o documento e suas assinaturas nesse link: <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/4J34F-2LBUH-SLVRW-YNBEM>



Custodiante, poderão ser faturados por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitida diretamente em nome da Emissora da CCI ou mediante reembolso, após prévia aprovação sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devida pela Emitente a título de "abort fee" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

(f) remuneração do Escriturador do CRI: remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração e de liquidação financeira dos CRI, devida ao Escriturador dos CRI e ao Agente de Liquidação dos CRI, parcela anual de R\$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a integral liquidação dos CRI;

(g) remuneração do Agente Fiduciário: conforme previsto na Cláusula 10.4 acima;

(h) 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 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

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

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

- (k) 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;
- (l) 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 realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (m) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- (n) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (o) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (p) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- (q) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI necessárias à realização de Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (r) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (s) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (t) todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, ordinária ou extraordinária, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (u) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- (v) 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;

(w) 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;

(x) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

(y) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;

(z) 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;

(aa) os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou Oferta Restrita;

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

(cc) 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;

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

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

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

**13.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 13.1. e 13.2. acima, e tais despesas não sejam pagas pela Cedente, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção do CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Cedente, parte obrigada por tais pagamentos.

**13.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Observado o disposto nos itens 13.1. e 13.2. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

**13.4.2.** Em razão do quanto disposto na alínea "b" do item 13.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos do Contrato de Locação; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

**14.1. Tratamento Tributário Aplicável aos investidores:** As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

### **14.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil:**

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação, como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Esse documento foi assinado por AMANDA REGINA MARTINS, BRUNO CALDINO BATISTELLA e RAFAEL CASEMIRO PINHO. Para validar o documento, acesse o link: <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/4J34F-2LBUH-SLVRW-YNBEM>

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessação dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981 de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

#### **14.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior:**

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN nº 4.373/2014"), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita (i) aos rendimentos obtidos em investimento em CRI por pessoas físicas, os quais são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("Paraíso Fiscal"); e (ii) aos demais investidores residentes ou domiciliados em Paraíso Fiscal, que se submetem à mesma tributação aplicável a residentes ou domiciliados no país, assim como ocorre com aqueles que não observarem as normas da Resolução CMN nº 4.373/2014 ao realizarem seus investimentos.

É considerado Paraíso Fiscal o país ou dependência que não tribute a renda ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se estiver alinhado com os padrões internacionais de transparência fiscal), ou, ainda, cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Paraísos Fiscais" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010 ("IN RFB nº 1.037/2010").

A menos que sejam pessoas físicas isentas de tributação, os investidores sujeitos às mesmas regras aplicáveis a residentes ou domiciliados no país sofrerão a incidência do IRRF à alíquota regressiva entre 15% e 22,5% sobre os rendimentos decorrentes de CRI, a depender do prazo da aplicação (alíquota de 22,5% para aplicações até 180 dias; de 20% para aplicações de 181 a 360 dias; de 17,5% para aplicações de 361 a 720 dias; e de 15% para aplicações acima de 721 dias).

Esse documento foi assinado por ANANDA REGINA MARTINS, BIANCA CALDINO BATISTELLA e RAFAEL CASSEMIRO PINHO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/4J34F-2LBUH-SLVRW-YNBEM>

Nos termos da Medida Provisória nº 1.137, de 21 de setembro de 2022 (“MP nº 1.137/2022”), a partir de 01.01.2023, o IRRF incidirá à alíquota zero sobre rendimentos produzidos por CRI constituído para adquirir recebíveis de apenas um cedente ou devedor, desde que se comprove o seu registro em sistema autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários e que o investimento do residente ou domiciliado no exterior tenha observado Resolução CMN nº 4.373/ 2014.

Esse benefício não será aplicável a operações celebradas entre pessoas vinculadas ou rendimentos auferidos por residente ou domiciliado em Paraíso Fiscal, conforme definição mencionada acima, ou por beneficiário de regime fiscal privilegiado listado no artigo 2º da IN RFB nº 1.037/2010.

De acordo com a legislação, considera-se regime fiscal privilegiado aquele que apresentar quaisquer das seguintes características: (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se houver alinhamento com os padrões internacionais de transparência fiscal); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a não residente, sem exigência de realização de atividade econômica substantiva ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva; (iii) não tribute ou tribute à alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se houver alinhamento com os padrões internacionais de transparência fiscal) os rendimentos auferidos fora do território; ou (iv) não permita acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens e direitos ou às operações econômicas realizadas.

Além disso, o benefício deixará de ser aplicável se a MP nº 1.137/2022 não for convertida em lei no prazo determinado na Constituição Federal (sessenta dias, prorrogável uma vez por igual período, contando-se o prazo da publicação ocorrida em 22.09.2022 e suspendendo-se quando houver recesso do Congresso Nacional).

### **14.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF):**

#### **Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:**

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

#### **Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:**

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306 de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos

Esse documento foi assinado por AMANDA REGINA MARTINS, BANCA GALDINO BATISTELLO e RAFAEL CASEMIRO PINTO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse o link: <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/4J34F-2LBUH-SLVRW-YNBEM>

pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE**

**15.1. Publicidade:** Nos termos da Resolução CVM nº 60, os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), assim como as convocações para as Assembleia Especial de Investidores dos CRI serão publicados pela Emissora no seu *website* (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>) imediatamente após a realização ou a ocorrência do ato a ser divulgado, observados, conforme cabível, o parágrafo 5º do artigo 44, o artigo 45 e a alínea "b" do artigo 46 da Resolução CVM nº 60, assim como a Lei 14.430/22, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário acerca da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

**15.2.** As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de Informações Periódicas Eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM nº 60 e demais legislação em vigor.

**15.3.** As publicações das Assembleia Especial de Investidores dos CRI serão realizadas na forma da Cláusula 12 acima e conforme previsto neste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

**16.1. Registro do Termo de Securitização:** O presente Termo de Securitização será custodiado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931/04, e será registrado na B3, pela Emissora conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430/22.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – NOTIFICAÇÕES**

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

*Para a Securitizadora*

### **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

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

CEP 04.538-001, São Paulo - SP

A/C: Nathalia Machado e Amanda Martins

Telefone: (11) 3045-8808

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

Para o Agente Fiduciário

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

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 (parte)

CEP 04.534-004 - São Paulo - SP

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

Telefone: (21) 3514-0000

Correio eletrônico: [af.controles@oliveiratrust.com.br](mailto:af.controles@oliveiratrust.com.br); [af.assembleias@oliveiratrust.com.br](mailto:af.assembleias@oliveiratrust.com.br); [af.precificacao@oliveiratrust.com.br](mailto:af.precificacao@oliveiratrust.com.br) (este último para preço unitário do ativo)

**17.2. Consideração das Comunicações:** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – RISCOS**

**18.1. Riscos:** O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos e relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

**(a) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento dos Créditos Imobiliários:** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários relacionados ao Contrato de Locação, e vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devido depende do cumprimento total, pela Locatária, de suas obrigações assumidas no Contrato de Locação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos adversos em relação ao pagamento pela Locatária poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora;

**(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade:** As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI;

**(c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário:** O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final;

**(d) Risco da não realização da carteira de ativos:** A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI;

**(e) Risco de Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora:** A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora S1 junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI;

**(f) Risco da Elevação Súbita da Taxa de Juros:** A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente;

**(g) Risco Tributário:** A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, poderá obrigar a Emissora e/ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;

**(h) Risco em Função do Rito de Registro Automático da Oferta:** A Oferta dos CRI, está submetida ao rito automático de registro perante a CVM nos termos do artigo 26 da Resolução CVM nº 160, de forma que as informações prestadas pela Cedente, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

**(i) Risco de Recompra Compulsória:** Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Recompra Compulsória. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa

Esse documento foi assinado por ARIANA REGINA MARTINS, BIANCA CALDINO BATISTELA e RAFAEL CASSEMIRO PINHO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse o link: <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/4J34F-2LBUH-SLVRW-YNBEM>

estabelecida como remuneração dos CRI;

**(j) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado:** Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita aos recursos existentes no Patrimônio Separado, caso tais recursos sejam insuficientes para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização;

**(k) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI:** Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Investidores dos CRI necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI;

**(l) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI:** As deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial de Investidores dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses;

**(m) Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças.** O Coronavírus (COVID-19), bem como eventual surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo: (i) pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, que podem afetar de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão em epígrafe; (ii) poderão ser apresentadas entraves no âmbito do mercado secundário em relação aos CRI; (iii) poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, Cedente e o resultado de suas operações, incluindo em relação às aplicações financeiras; (iv) podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Cedente. Assim sendo, por mais que as práticas de governança da Emissora tenham sido aprimoradas para auxiliar na gestão do impacto do COVID-19, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição, formalização, excussão e execução de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, outrossim, poderá haver morosidade para a prática de eventuais outros atos de constituição de mora via cartórios, atos de execução ou excussão administrativa e judicial de garantias e títulos de dívida, isso em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir na

Esse documento foi assinado por ANANDA REGINA MARTINS, BRUNO CALDINO BATISTELLI e RAFAEL GASEMPO PINTO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse o link: <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/4J34F-2LBUH-SLVRW-YNBEM>

regular funcionamento como, exemplificativamente, o ato expedido pelo Conselho Nacional de Justiça, de acordo com o Provimento nº 94 de 28 de março de 2020, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. De se ressaltar que as medidas para enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional adotados pela Emissora e aqueles retratados e anunciados que expõem novos Fatores de Risco à Emissão, estão em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, bem como de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (International Health Regulation da World Health Organization);

**(n) Risco pela Inexistência de Rating:** Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros;

**(o) Riscos relativos à execução das Garantias:** A impontualidade ou o inadimplemento relativo aos Créditos Imobiliários poderá levar à necessidade de execução das Garantias. Não é possível assegurar que a execução das Garantias assegurará o pagamento integral e tempestivo dos CRI. É possível que os procedimentos de execução das garantias possam ter custo elevado (em razão de custos com advogados, procedimentos de publicação de editais, eventuais custos judiciais para propositura e acompanhamento de ações judiciais, entre outros) ou tenham seu prazo estendido de forma excessiva (em razão, por exemplo, de eventuais questionamentos relacionados à legalidade do procedimento, da dificuldade de intimação da Locatária, não alienação de bens em leilão, entre outros). O atraso na excussão das garantias poderá representar perda financeira aos titulares dos CRI, relativamente não apenas à frustração da percepção da remuneração contratada, mas também na incidência de custos adicionais. É possível ainda que a existência do Direito Real de Superfície sobre o Terreno possa comprometer a execução da AF do Solo e da Propriedade Superveniente, em virtude de que a Pirelli outorgou à Securitizadora procuração pública para fins de cancelamento do Direito Real de Superfície e desimpedimento da excussão. Considerando que o Imóvel Locado é parcela da Gleba, cujos acessos físico e aos serviços de energia elétrica, água e gás estão atrelados e condicionados à Fábrica, é possível ainda que a liquidez do Imóvel Locado seja comprometida num cenário de eventual excussão da AF do Solo e da Propriedade, em virtude do que a Locatária e a Locadora formalizaram Termo de Compartilhamento, por meio do qual a Pirelli se obriga a fornecer o acesso físico e aos serviços de energia elétrica, água e gás a eventual terceiro ocupante por período de 3 (três) anos após eventual excussão;

**(p) Risco da Existência de Termo de Área Contaminada na Matrícula da Gleba:** Em decorrência do Processo CETESB nº 303/CAR/2014, há registrado na matrícula do Imóvel Locado, Termo de Área Contaminada expedido em 10 de dezembro de 2014, o qual fora integralmente sanado e se encontra, na presente data, em fase de acompanhamento. Não obstante a anotação na matrícula acima disposta, posteriormente a data de averbação fora emitido laudo ambiental por empresa

Esse documento foi assinado por AMANDA REGINA MARTINS, BIANCA CALDINO BATISTELLA e RAFAEL CASEMIRO PINTO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse: <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/4J34F-2LBUH-SLYRW-YNBEM>

especializada, a qual constatou a inexistência de contaminação. Exceto pelo disposto acima, a Pirelli e a Cedente declaram que desconhecem a existência de qualquer tipo de contaminação no Imóvel Locado e desconhecem que o Imóvel Locado abriga ou abrigou atividade que possa considerá-lo contaminado ou potencialmente contaminado, ou passível de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública;

**(q) Risco de lastro único e concentração da Devedora na figura da Locatária:** Os CRI são concentrados em apenas um devedor. Nesse sentido, tendo em vista que os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% (cem por cento) pela Locatária, todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a amortização e a remuneração dos CRI. Caso a Locatária não tenha condições de pagar nos prazos e condições estabelecidas do Contrato de Locação, os Titulares de CRI poderão vir a ser afetados negativamente;

**(r) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada:** A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado foi finalizada no mês de dezembro de 2023, na ocasião e para os fins da presente Emissão, nos termos contratados, com escopo limitado a análise de passivos judiciais com valores superiores a R\$ 1.000.000,00 e, cumulativamente, classificados pelos assessores legais da Locadora e da Locatária com prognóstico de perda provável.

A *due diligence* teve seu escopo limitado, de acordo com as informações acima, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, que revelem contingências não informadas, afetem negativamente os CRI;

**(s) Risco de execução de garantia fidejussória outorgada pela Controladora da Locatária:** Uma vez estabelecido o Valor Mínimo da Fiança em Caso de Constituição da AF do Solo e da Propriedade Plena Superveniente, observados os termos e condições previstos no Contrato de Locação, a Fiança Bancária poderá ser substituída pela outorga de garantia fidejussória da Controladora da Locatária, com solidariedade passiva junto à Pirelli, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento do pagamento, devido pela Pirelli, dos Créditos Imobiliários. Em caso de execução da referida garantia fidejussória, há risco de que o procedimento a ser realizado, tanto no Brasil como exterior, acarrete custos elevados, possua prazos extensos para a sua tramitação, além do risco relacionado à sua eficácia, em decorrência de políticas externas e da legislação da jurisdição onde a Controladora da Locatária está sediada. Para reduzir os riscos de potenciais questionamentos sobre a validade e exequibilidade da garantia, a Securitizadora terá 60 dias, a partir da solicitação da Pirelli para realizar as diligências necessárias, podendo, inclusive, contratar assessor legal especializado, às expensas do patrimônio separado, para realização da diligência e emissão de legal opinião sobre a validade e exequibilidade da garantia; e

**(t) Demais Riscos:** Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Esse documento foi assinado por AMANDA REGINA MARCHINI BIANCHI CALDINO BATISTELA e RAFAEL CASEMIRO PINTO. Para validar o documento e suas assinaturas, acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/4J34F-2LBUH-SLVRW-YNBEM>

## CLAUSULA DÉCIMA NONA – DISPOSIÇÕES FINAIS

**19.1.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou pela Cedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**19.2.** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

**19.3.** O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

**19.4.** A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil. Reitera-se que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

**19.5.** Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

**19.6.** O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causados por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

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

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

**19.9.** Anexos: Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento.

Esse documento foi assinado por AMANDA REGINA MARTINS, BIANCA CALDINO BATTISTELLA e RAFAEL WASEM PINTO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/4J34F-2LBUH-SLVRW-YNBEM>

dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

**19.10.** Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Lei 14.063, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278 e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

**20.1.** Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de análise de classificação de risco por agência de rating, sendo dispensada a elaboração e atualização de relatório de rating.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – FORO**

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

**21.2.** Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato digital emitido no padrão ICP-Brasil.

São Paulo, 07 de dezembro de 2023.

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


Esse documento foi assinado por AMANDA REGINA MARTINS, BRANCA GALDINO BASTIENNA e RAFAEL GASEMIRO PINTO. Para validar o documento @ suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/4J34F-2LBUH-SLYRW-YNBEM>

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 69ª Emissão da Canal Companhia de Securitização – Lastreados em Direitos Creditórios Cedidos pela TZI Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda., celebrado em 07 de dezembro 2023)

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Emissora*

Assinado digitalmente por:  
AMANDA REGINA MARTINS  
CPF: 430.987.638-25  
Data: 07/12/2023 21:08:26 -03:00

Nome: Amanda Regina Martins 


CPF/MF: 430.987.638-25

Cargo: Diretora

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


*Agente Fiduciário*

Assinado digitalmente por:  
BIANCA GÁLDINO BATISTELA  
CPF: 090.766.477-63  
Data: 07/12/2023 21:34:45 -03:00

Nome: Bianca Galdino Batista 

CPF/MF: 090.766.477-63

Assinado digitalmente por:  
RAFAEL CASEMIRO PINTO  
CPF: 112.901.697-80  
Data: 07/12/2023 21:35:27 -03:00

Nome: Rafael Casemiro Pinto 

CPF/MF: 112.901.697-80

**ANEXO I**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 69ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO – LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS PELA TZI CITRINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**Características dos Créditos Imobiliários**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	
				São Paulo, 07 de dezembro de 2023	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
<b>1. EMITENTE</b>					
<p><b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na categoria “S1”, com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19;</p>					
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
<p><b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88;</p>					
<b>3. LOCADORA</b>					
<p><b>TZI CITRINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>, sociedade empresária limitada, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, Cj. 42, Bairro Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de SP, CEP: 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 51.492.880/0001-00 (“Locadora”);</p>					
<b>4. LOCATÁRIA</b>					
<p><b>PIRELLI PNEUS LTDA.</b>, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Campinas, estado de São Paulo, na Rua Nadir Dias de Oliveira, nº 2801, Cidade Satélite Íris, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.179.838/0001-37 (“Locatária”);</p>					
<b>5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO:</b> <i>“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Construído sob Medida (Built To Suit) para fins Não Residenciais e Outras Avenças”</i> , firmado em 06 de dezembro de 2023 entre a Locadora e a Locatária (“Contrato de Locação”).					
<b>4. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 317.511.403,32 (trezentos e dezessete milhões, quinhentos e onze mil, quatrocentos e três reais e trinta e dois centavos) na Data de Emissão.					
<b>5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO:</b> O imóvel locado compreende o Terreno e o Armazém, sendo certo que:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• “Terreno” significa a área remanescente da Gleba, quando desconsiderada a Fábrica, com 115.247,84 m<sup>2</sup> de área de terreno;</li> <li>• “Armazém” significa o armazém que a Locatária deseja ver edificado sobre o Terreno</li> </ul>					

Esse documento foi assinado por AMANDA REGINA MARTINS, BIANCA GALDINO BATISTELA e RAFAEL CASEMIRO PINTO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/4J34F-2LBUH-SLVRW-YNBEM

(conforme abaixo definido) para fins logísticos e industriais (composto pelos prédios 33, 33A, 33B, 33C, 33D, 33E, 33F, 33G, 34 e 35), com área total construída de 55.801,50 m<sup>2</sup>; e

- “Gleba” significa o imóvel localizado na Rua Nadir Dias de Oliveira, n.º 2801, Cidade Satélite Íris, na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, CEP: 13059-645, objeto da matrícula n.º 141.304, do 3º Cartório de Registro Geral de Imóveis de Campinas, Estado de São Paulo, com área total de terreno 457.250,00m<sup>2</sup>, inscrição municipal n.º 3344.14.08.0001.01001.

5.1. **SEGUROS:** A Locatária detém ou deterá os “Seguros da Locatária”, quais sejam, (i) apólices de Seguro Patrimonial, Seguro Fiança Locatícia e Seguro Perda de Receita de Aluguéis em caso de sinistro desde sua imissão na posse do Imóvel, bem como (ii) Fiança Bancária para toda a vigência da locação, sujeito ao disposto nas Cláusulas 23.2 a 23.2.4 do Contrato de Locação, de forma a assegurar o pagamento da Indenização por Rescisão Antecipada.

5.2. **PERFORMANCE BOND:** A Securitizadora é única beneficiária do Performance Bond a ser contratado pela Construtora, no valor correspondente a 20% (vinte por cento) do custo total da construção do Imóvel Locado (sobrecusto com exclusão de coberturas para multas e obrigações trabalhistas e previdenciárias);

## 6. DEMAIS CONDIÇÕES DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1 DATA(S) DE PAGAMENTO:	Mensalmente, sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês, a partir da data de emissão do Termo de Imissão na Posse.
6.2 PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:	Mensal, a partir da data de emissão do Termo de Imissão na Posse.
6.3 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Ressalvada a exceção indicada na Cláusula 13.6.1 do Contrato de Locação, todos os valores expressos em reais no Contrato de Locação deverão considerar a data base de 01/06/2023 e deverão ser corrigidos monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IPCA/IBGE (“ <u>IPCA/IBGE</u> ”), adotando-se como índice base aquele divulgado no mês de Abril de 2023 e como índice reajuste aquele publicado 2 (dois) meses antes da data do efetivo pagamento. A correção monetária deverá ocorrer de maneira automática, independentemente de qualquer notificação: (i) mensalmente, entre a data base e (a) a data de assinatura do Termo de Imissão na Posse (conforme definido no Contrato de Locação) ou (b) a data de efetivo pagamento do valor corrigido, o que ocorrer primeiro e (ii) a cada 12

	(doze) meses a partir da data de assinatura do Termo de Imissão na Posse.
6.4 PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	189 meses, vencendo-se, portanto, em 12 de setembro de 2039.
6.5 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP
6.6 ENCARGOS MORATÓRIOS:	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 2% (dois por cento).
6.7 GARANTIA	Fiança Bancária, conforme previsto na Cláusula 23.1 e seguintes do Contrato de Locação.

Esse documento foi assinado por AMANDA REGINA MARTINS, BIANCA GALDINO BATISTELA e RAFAEL CASEMIRO PINTO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/4J34F-2LBUH-SLVRW-YNBEM>

**ANEXO II**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 69ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO – LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS PELA TZI CITRINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

***Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios dos CRI***

Período	Data de Aniversário	Data de Pagamento	Paga Juros?	Incorpora Juros?	Tai
1	10/01/2024	10/01/2024	não	sim	0,0000%
2	10/02/2024	14/02/2024	não	sim	0,0000%
3	10/03/2024	11/03/2024	não	sim	0,0000%
4	10/04/2024	10/04/2024	não	sim	0,0000%
5	10/05/2024	10/05/2024	não	sim	0,0000%
6	10/06/2024	10/06/2024	não	sim	0,0000%
7	10/07/2024	10/07/2024	não	sim	0,0000%
8	10/08/2024	12/08/2024	não	sim	0,0000%
9	10/09/2024	10/09/2024	não	sim	0,0000%
10	10/10/2024	10/10/2024	não	sim	0,0000%
11	10/11/2024	11/11/2024	não	sim	0,0000%
12	10/12/2024	10/12/2024	não	sim	0,0000%
13	10/01/2025	10/01/2025	não	sim	0,0000%
14	10/02/2025	10/02/2025	não	sim	0,0000%
15	10/03/2025	10/03/2025	não	sim	0,0000%
16	10/04/2025	10/04/2025	sim	não	0,3158%
17	10/05/2025	12/05/2025	sim	não	0,3188%
18	10/06/2025	10/06/2025	sim	não	0,3219%
19	10/07/2025	10/07/2025	sim	não	0,3250%
20	10/08/2025	11/08/2025	sim	não	0,3282%
21	10/09/2025	10/09/2025	sim	não	0,3314%
22	10/10/2025	10/10/2025	sim	não	0,3346%
23	10/11/2025	10/11/2025	sim	não	0,3379%
24	10/12/2025	10/12/2025	sim	não	0,3119%
25	10/01/2026	12/01/2026	sim	não	0,3443%
26	10/02/2026	10/02/2026	sim	não	0,3477%
27	10/03/2026	10/03/2026	sim	não	0,3512%
28	10/04/2026	10/04/2026	sim	não	0,3547%
29	10/05/2026	11/05/2026	sim	não	0,3582%
30	10/06/2026	10/06/2026	sim	não	0,3618%
31	10/07/2026	10/07/2026	sim	não	0,3655%
32	10/08/2026	10/08/2026	sim	não	0,3692%
33	10/09/2026	10/09/2026	sim	não	0,3729%
34	10/10/2026	13/10/2026	sim	não	0,3767%
35	10/11/2026	10/11/2026	sim	não	0,3806%
36	10/12/2026	10/12/2026	sim	não	0,3539%

37	10/01/2027	11/01/2027	sim	não	0,3882%
38	10/02/2027	10/02/2027	sim	não	0,3922%
39	10/03/2027	10/03/2027	sim	não	0,3963%
40	10/04/2027	12/04/2027	sim	não	0,4004%
41	10/05/2027	10/05/2027	sim	não	0,4046%
42	10/06/2027	10/06/2027	sim	não	0,4089%
43	10/07/2027	12/07/2027	sim	não	0,4132%
44	10/08/2027	10/08/2027	sim	não	0,4176%
45	10/09/2027	10/09/2027	sim	não	0,4220%
46	10/10/2027	11/10/2027	sim	não	0,4265%
47	10/11/2027	10/11/2027	sim	não	0,4311%
48	10/12/2027	10/12/2027	sim	não	0,4036%
49	10/01/2028	10/01/2028	sim	não	0,4401%
50	10/02/2028	10/02/2028	sim	não	0,4449%
51	10/03/2028	10/03/2028	sim	não	0,4498%
52	10/04/2028	10/04/2028	sim	não	0,4547%
53	10/05/2028	10/05/2028	sim	não	0,4597%
54	10/06/2028	12/06/2028	sim	não	0,4648%
55	10/07/2028	10/07/2028	sim	não	0,4700%
56	10/08/2028	10/08/2028	sim	não	0,4753%
57	10/09/2028	11/09/2028	sim	não	0,4806%
58	10/10/2028	10/10/2028	sim	não	0,4860%
59	10/11/2028	10/11/2028	sim	não	0,4916%
60	10/12/2028	11/12/2028	sim	não	0,4632%
61	10/01/2029	10/01/2029	sim	não	0,5025%
62	10/02/2029	14/02/2029	sim	não	0,5083%
63	10/03/2029	12/03/2029	sim	não	0,5141%
64	10/04/2029	10/04/2029	sim	não	0,5201%
65	10/05/2029	10/05/2029	sim	não	0,5262%
66	10/06/2029	11/06/2029	sim	não	0,5324%
67	10/07/2029	10/07/2029	sim	não	0,5387%
68	10/08/2029	10/08/2029	sim	não	0,5451%
69	10/09/2029	10/09/2029	sim	não	0,5516%
70	10/10/2029	10/10/2029	sim	não	0,5582%
71	10/11/2029	12/11/2029	sim	não	0,5650%
72	10/12/2029	10/12/2029	sim	não	0,5357%
73	10/01/2030	10/01/2030	sim	não	0,5784%
74	10/02/2030	11/02/2030	sim	não	0,5855%
75	10/03/2030	11/03/2030	sim	não	0,5927%
76	10/04/2030	10/04/2030	sim	não	0,6001%
77	10/05/2030	10/05/2030	sim	não	0,6076%
78	10/06/2030	10/06/2030	sim	não	0,6153%
79	10/07/2030	10/07/2030	sim	não	0,6230%
80	10/08/2030	12/08/2030	sim	não	0,6310%
81	10/09/2030	10/09/2030	sim	não	0,6391%
82	10/10/2030	10/10/2030	sim	não	0,6473%
83	10/11/2030	11/11/2030	sim	não	0,6557%
84	10/12/2030	10/12/2030	sim	não	0,6254%
85	10/01/2031	10/01/2031	sim	não	0,6725%

86	10/02/2031	10/02/2031	sim	não	0,6815%
87	10/03/2031	10/03/2031	sim	não	0,6905%
88	10/04/2031	10/04/2031	sim	não	0,6998%
89	10/05/2031	12/05/2031	sim	não	0,7093%
90	10/06/2031	10/06/2031	sim	não	0,7189%
91	10/07/2031	10/07/2031	sim	não	0,7288%
92	10/08/2031	11/08/2031	sim	não	0,7389%
93	10/09/2031	10/09/2031	sim	não	0,7492%
94	10/10/2031	10/10/2031	sim	não	0,7597%
95	10/11/2031	10/11/2031	sim	não	0,7704%
96	10/12/2031	10/12/2031	sim	não	0,7390%
97	10/01/2032	12/01/2032	sim	não	0,7920%
98	10/02/2032	11/02/2032	sim	não	0,8035%
99	10/03/2032	10/03/2032	sim	não	0,8152%
100	10/04/2032	12/04/2032	sim	não	0,8272%
101	10/05/2032	10/05/2032	sim	não	0,8394%
102	10/06/2032	10/06/2032	sim	não	0,8520%
103	10/07/2032	12/07/2032	sim	não	0,8649%
104	10/08/2032	10/08/2032	sim	não	0,8780%
105	10/09/2032	10/09/2032	sim	não	0,8915%
106	10/10/2032	11/10/2032	sim	não	0,9053%
107	10/11/2032	10/11/2032	sim	não	0,9194%
108	10/12/2032	10/12/2032	sim	não	0,8870%
109	10/01/2033	10/01/2033	sim	não	0,9481%
110	10/02/2033	10/02/2033	sim	não	0,9633%
111	10/03/2033	10/03/2033	sim	não	0,9789%
112	10/04/2033	11/04/2033	sim	não	0,9950%
113	10/05/2033	10/05/2033	sim	não	1,0114%
114	10/06/2033	10/06/2033	sim	não	1,0283%
115	10/07/2033	11/07/2033	sim	não	1,0457%
116	10/08/2033	10/08/2033	sim	não	1,0635%
117	10/09/2033	12/09/2033	sim	não	1,0819%
118	10/10/2033	10/10/2033	sim	não	1,1008%
119	10/11/2033	10/11/2033	sim	não	1,1202%
120	10/12/2033	12/12/2033	sim	não	1,0871%
121	10/01/2034	10/01/2034	sim	não	1,1598%
122	10/02/2034	10/02/2034	sim	não	1,1809%
123	10/03/2034	10/03/2034	sim	não	1,2027%
124	10/04/2034	10/04/2034	sim	não	1,2252%
125	10/05/2034	10/05/2034	sim	não	1,2484%
126	10/06/2034	12/06/2034	sim	não	1,2723%
127	10/07/2034	10/07/2034	sim	não	1,2970%
128	10/08/2034	10/08/2034	sim	não	1,3225%
129	10/09/2034	11/09/2034	sim	não	1,3488%
130	10/10/2034	10/10/2034	sim	não	1,3761%
131	10/11/2034	10/11/2034	sim	não	1,4042%
132	10/12/2034	11/12/2034	sim	não	1,3716%
133	10/01/2035	10/01/2035	sim	não	1,4623%
134	10/02/2035	12/02/2035	sim	não	1,4935%

135	10/03/2035	12/03/2035	sim	não	1,5259%
136	10/04/2035	10/04/2035	sim	não	1,5595%
137	10/05/2035	10/05/2035	sim	não	1,5944%
138	10/06/2035	11/06/2035	sim	não	1,6307%
139	10/07/2035	10/07/2035	sim	não	1,6684%
140	10/08/2035	10/08/2035	sim	não	1,7076%
141	10/09/2035	10/09/2035	sim	não	1,7485%
142	10/10/2035	10/10/2035	sim	não	1,7910%
143	10/11/2035	12/11/2035	sim	não	1,8354%
144	10/12/2035	10/12/2035	sim	não	1,8066%
145	10/01/2036	10/01/2036	sim	não	1,9282%
146	10/02/2036	11/02/2036	sim	não	1,9788%
147	10/03/2036	10/03/2036	sim	não	2,0317%
148	10/04/2036	10/04/2036	sim	não	2,0872%
149	10/05/2036	12/05/2036	sim	não	2,1454%
150	10/06/2036	10/06/2036	sim	não	2,2066%
151	10/07/2036	10/07/2036	sim	não	2,2709%
152	10/08/2036	11/08/2036	sim	não	2,3386%
153	10/09/2036	10/09/2036	sim	não	2,4100%
154	10/10/2036	10/10/2036	sim	não	2,4854%
155	10/11/2036	10/11/2036	sim	não	2,5651%
156	10/12/2036	10/12/2036	sim	não	2,5516%
157	10/01/2037	12/01/2037	sim	não	2,7358%
158	10/02/2037	10/02/2037	sim	não	2,8309%
159	10/03/2037	10/03/2037	sim	não	2,9321%
160	10/04/2037	10/04/2037	sim	não	3,0401%
161	10/05/2037	11/05/2037	sim	não	3,1556%
162	10/06/2037	10/06/2037	sim	não	3,2794%
163	10/07/2037	10/07/2037	sim	não	3,4124%
164	10/08/2037	10/08/2037	sim	não	3,5557%
165	10/09/2037	10/09/2037	sim	não	3,7105%
166	10/10/2037	13/10/2037	sim	não	3,8783%
167	10/11/2037	10/11/2037	sim	não	4,0607%
168	10/12/2037	10/12/2037	sim	não	4,1138%
169	10/01/2038	11/01/2038	sim	não	4,4702%
170	10/02/2038	10/02/2038	sim	não	4,7095%
171	10/03/2038	10/03/2038	sim	não	4,9740%
172	10/04/2038	12/04/2038	sim	não	5,2681%
173	10/05/2038	10/05/2038	sim	não	5,5968%
174	10/06/2038	10/06/2038	sim	não	5,9667%
175	10/07/2038	12/07/2038	sim	não	6,3862%
176	10/08/2038	10/08/2038	sim	não	6,8657%
177	10/09/2038	10/09/2038	sim	não	7,4193%
178	10/10/2038	11/10/2038	sim	não	8,0654%
179	10/11/2038	10/11/2038	sim	não	8,8295%
180	10/12/2038	10/12/2038	sim	não	9,4375%
181	10/01/2039	10/01/2039	sim	não	10,8296%
182	10/02/2039	10/02/2039	sim	não	12,2230%
183	10/03/2039	10/03/2039	sim	não	14,0147%

184	10/04/2039	11/04/2039	sim	não	16,4038%
185	10/05/2039	10/05/2039	sim	não	19,7489%
186	10/06/2039	10/06/2039	sim	não	24,7672%
187	10/07/2039	11/07/2039	sim	não	33,1325%
188	10/08/2039	10/08/2039	sim	não	49,8683%
189	10/09/2039	12/09/2039	sim	não	100,0000%



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4J34F-2LBUH-SLVRW-YNBEM

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ AMANDA REGINA MARTINS (CPF 430.987.638-25) em 07/12/2023 21:08 -  
Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ BIANCA GALDINO BATISTELA (CPF 090.766.477-63) em 07/12/2023 21:34 -  
Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ RAFAEL CASEMIRO PINTO (CPF 112.901.697-80) em 07/12/2023 21:35 -  
Assinado com certificado digital ICP-Brasil

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

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/4J34F-2LBUH-SLVRW-YNBEM>

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

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate>