

SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 35ª (TRIGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HCC PROJETOS ELÉTRICOS S.A.

Pelo presente instrumento particular,

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, Bairro Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, registrada perante a CVM na Categoria S1, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário");

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 22 de agosto de 2023, as Partes celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HCC Projetos Elétricos S.A.*" ("Termo de Securitização");

(ii) em 20 de maio de 2025, foi realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI ("AGT - 2025.05.20") por meio da qual foi aprovada, dentre outras Ordens do Dia, a substituição do atual Agente Fiduciário (H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50) para TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000 ("Novo Agente Fiduciário");

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

(iv) para consolidação das deliberações em Assembleia, as Partes desejam aditar o Termo de Securitização;

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Segundo Aditamento ao Termo de Securitização*

de Créditos Imobiliários da Série Única da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HCC Projetos Elétricos S.A.” (“Aditamento”), observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Todos os termos contidos neste Aditamento iniciados em letra maiúscula, salvo se aqui definidos de forma diversa, terão os mesmos significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

2. DO OBJETO DO ADITAMENTO

2.1. As Partes, em conformidade com a deliberação tomada na Assembleia Especial de Titulares realizada em 20 de maio de 2025, acordam em atualizar todas as referências à H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, anteriormente designada como Agente Fiduciário (“Agente Fiduciário”) da operação, para que passem a se referir à TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, agora designado como Agente Fiduciário (“Novo Agente Fiduciário”), em todas as ocorrências ao longo do Termo de Securitização e de seus Anexos, com efeitos a partir da assinatura deste instrumento.

2.2. Em decorrência da troca do Agente Fiduciário para Novo Agente Fiduciário, as Partes desejam aditar os Anexos de Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses e Outras Emissões do Agente Fiduciário, bem como alterar todas as referências ao Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, às menções dispostas na tabela de despesas recorrentes constante no Anexo Despesas da Operação, no Termo de Securitização que passará a conforme Anexo A abaixo.

3. DAS AVERBAÇÕES E REGISTROS

3.1. A Emissora se obriga a realizar todas as diligências necessárias para o registro deste Aditamento perante a B3 e custodiados junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei 14.430.

4. DA RATIFICAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES DA ESCRITURA DE EMISSÃO

4.1. Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são, neste ato, ratificados pelas Partes e permanecem em pleno vigor e efeito.

4.2. As Partes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, reiteram nesta data e confirmam a veracidade de todas as declarações e garantias por elas prestadas nos termos do Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, aquelas constantes nas cláusulas 7.20 e 9.2 do Termo de Securitização, sendo tais declarações e garantias reiteradas na presente data por cada Parte, conforme aplicável, também em relação a este Aditamento, para todos os fins de direito e sob as penas da lei.

5. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. As obrigações assumidas neste Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

5.2. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

5.3. Assinatura Digital: as Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Aditamento, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

5.4. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais ou eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

6. DO FORO

6.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes, direta ou indiretamente, deste Aditamento.

O presente Aditamento é firmado digitalmente, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 24 de outubro de 2025.

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes)
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)



Página de Assinaturas do "Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HCC Projetos Elétricos S.A."

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

Anexo A ao "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HCC Projetos Elétricos S.A."

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 35ª (TRIGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HCC PROJETOS ELÉTRICOS S.A.

Pelo presente instrumento particular,

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, Bairro Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, registrada perante a CVM na Categoria S1, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela HCC Projetos Elétricos S.A.*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) aos CRI (conforme abaixo definido), de acordo com o artigo 6º da Lei 9.514 (conforme abaixo definido), a Lei 14.430 (conforme abaixo definido), a Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido), a Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido) e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições. Exceto se expressamente indicado de outra forma neste Termo de Securitização: (i) palavras e expressões iniciadas por letras maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto nos Documentos da Operação (conforme abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou modificados. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as definições descritas abaixo:

<u>"Afiliada":</u>	Com relação a uma pessoa, quaisquer de suas controladas e seus controladores, diretos e indiretos, adotando-se o conceito de "controle" que se depreende do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
<u>"Agente de Liquidação":</u>	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, 215, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, que será a responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI;
<u>"Agente Fiduciário":</u>	A TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000;
<u>"Alienação Fiduciária de Cotas":</u>	A alienação fiduciária sobre as Cotas, a ser constituída pela Devedora em garantia do adimplemento das Obrigações Garantias, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas;
<u>"Alienação Fiduciária de Propriedade Superficiária":</u>	A alienação fiduciária sobre a Propriedade Superficiária, a ser constituída pela SPE Barra do Quaraí em garantia do adimplemento das Obrigações Garantias, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superficiária;
<u>"Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures":</u>	A amortização extraordinária facultativa das Debêntures, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Debêntures, acrescido do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa, nos termos da Escritura de Emissão;
<u>"Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures em Caso de Inadimplência":</u>	A amortização extraordinária obrigatória das Debêntures, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Debêntures, com a utilização dos recursos provenientes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), a

	ser realizada com o objetivo de reenquadrar o <i>covenant</i> Índice de Cobertura, sem o acréscimo de prêmio, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
<u>"Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures":</u>	A amortização extraordinária obrigatória das Debêntures, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Debêntures, com a utilização dos recursos provenientes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), sem o acréscimo de prêmio, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
<u>"Amortização Extraordinária dos CRI":</u>	A amortização extraordinária dos CRI, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor dos CRI, nas hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures em Caso de Inadimplência, Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, ou no caso de recebimento antecipado dos Créditos Imobiliários pela Emissora, de forma parcial, por qualquer outro motivo, desde que tais Créditos Imobiliários não sejam destinados ao Fundo de Reserva e/ou ao Fundo de Despesas, nos termos deste Termo de Securitização;
Amortização Extraordinária Compulsória da Atualização Monetária"	A amortização extraordinária compulsória, de 100% (cem por cento) dos recursos provenientes da atualização monetária pelo IPCA, conforme definida no Anexo XI ao presente documento;
<u>"ANBIMA":</u>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, pessoa jurídica de direito privado, com sede cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0001-77;
<u>"Anúncio de Encerramento":</u>	O anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do Anexo M à Resolução CVM 160;

" <u>Anúncio de Início</u> ":	O anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59, §3º, da Resolução CVM 160;
" <u>Assembleia Geral</u> ":	A assembleia especial de investidores dos CRI, a ser realizada em conformidade com o previsto neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável;
" <u>Atualização Monetária</u> ":	A atualização monetária do Valor Nominal Unitário, qual seja, o IPCA, apurado e divulgado mensalmente, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Cálculo imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a próxima Data de Cálculo, sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário (e à própria definição de Valor Nominal Unitário) ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário (e à própria definição de saldo do Valor Nominal Unitário) calculado de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, nos termos deste Termo de Securitização;
" <u>Auditor Independente do Patrimônio Separado</u> ":	A UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. João Cabral de Mello Neto, 850, bloco 3 - salas. 1301 a 1305, CEP 22775-057, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.170.852/0001-77, ou o prestador que vier a substituí-la, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60;
" <u>Boletins de Subscrição</u> ":	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
" <u>B3</u> ":	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 6º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº

	09.346.601/0001-25;
" <u>Cascata de Pagamentos</u> ":	A ordem de prioridade de pagamentos a ser seguida, nos termos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
" <u>Certificadora</u> ":	A NINT – Natural Intelligence Ltda., sociedade com sede na Rua Lauro Muller, nº 116, sala 3507, na cidade do Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro, CEP 22290-160, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.212.050/0001-07;
" <u>Certificadores Pré-Aprovadas</u> ":	As seguintes empresas certificadoras: (a) BVQI do Brasil Sociedade Certificadora Ltda., CNPJ/MF: 72.368.012/0002-65; (b) ASB Assessoria Empresarial Ltda., CNPJ/MF: 15.190.980/0001-00; ou (c) KPMG Assessores Ltda., CNPJ/MF: 05.490.840/0001-01;
" <u>Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> ":	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), a ser constituída pela SPE Barra do Quaraí em garantia do adimplemento das Obrigações Garantias, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
" <u>CETIP21</u> ":	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>CNPJ/MF</u> ":	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
" <u>COFINS</u> ":	A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;
" <u>Código Civil</u> ":	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
" <u>Conta Centralizadora</u> ":	A conta nº 44.802-0, agência 3100, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários e os Direitos

	Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) serão depositados, respeitadas as disposições a respeito do Montante Pagamento Direto (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
<u>"Contador do Patrimônio Separado":</u>	A Contábil Guararapes S/S Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Nova Independência, 409-13, CEP 04570-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.756.191/0001-42, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações, ou o prestador que vier a substituí-la, na qualidade contador responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas":</u>	Cada <i>"Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças"</i> celebrado entre a Devedora, a SPE Barra do Quaraí e a Securitizadora, nesta data;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superficial":</u>	A <i>"Escritura Pública de Constituição de Alienação Fiduciária de Propriedade Superficial em Garantia e Outras Avenças"</i> celebrado entre a SPE Barra do Quaraí e a Securitizadora;
<u>"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis":</u>	O <i>"Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças"</i> celebrado entre a SPE Barra do Quaraí e a Securitizadora, nesta data;
<u>"Contrato de Distribuição":</u>	O <i>"Instrumento Particular de Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, da Série Única dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 35ª Emissão da Canal Companhia de Securitização"</i> , celebrado entre a Securitizadora, a Devedora, a SPE e o Coordenador Líder, para reger a distribuição dos CRI;
<u>"Contratos de Garantia":</u>	Em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e o Contrato de

	Alienação Fiduciária de Propriedade Superficiária;
" <u>Coordenador Líder</u> ":	A instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários contratada para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição;
" <u>Cotas</u> ":	100% (cem por cento) das cotas de emissão da SPE Barra do Quaraí, nesta data ou no futuro (de forma automática);
" <u>Créditos Imobiliários</u> ":	Os direitos creditórios oriundos das Debêntures, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora em virtude da emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo o principal e a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, remuneração, encargos moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e contratuais previstos na Escritura de Emissão;
" <u>CRI</u> ":	Os certificados de recebíveis imobiliários da série única da 35ª (trigésima quinta) emissão da Securitizadora, lastreados nos Créditos Imobiliários, emitidos nos termos deste Termo de Securitização;
" <u>CRI em Circulação</u> ":	Significa todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) os que sejam de titularidade da Emissora, da Devedora e/ou da SPE e/ou que a Emissora possua em tesouraria; (ii) os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora, à Devedora e/ou à SPE, ou de fundos de investimento administrados por sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora, à Devedora e/ou à SPE, assim entendidas sociedades ou veículos de investimento que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, sociedades ou veículos de investimento sob controle comum, incluindo, sem limitação, sócios relevantes da Emissora, da Devedora, da SPE e/ou de suas controladas; (iii) os que sejam de titularidade de qualquer dos proprietários do Imóvel Destinação; ou (iv) qualquer de diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros,

	ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau da Emissora, da Devedora e/ou da SPE, conforme aplicável; e (v) pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Gerais de Titulares de CRI;
" <u>CSLL</u> ":	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
" <u>CVM</u> ":	A Comissão de Valores Mobiliários;
" <u>Data de Cálculo</u> ":	Cada data de cálculo da Atualização Monetária e/ou da Remuneração dos CRI, conforme previstas no Anexo II a este Termo de Securitização;
" <u>Data de Emissão</u> ":	A data de emissão dos CRI, qual seja, 22 de agosto de 2023;
" <u>Datas de Integralização</u> ":	Cada data de integralização dos CRI, que ocorrerão durante todo o Prazo Máximo de Colocação, observados os termos e condições do Contrato de Distribuição;
" <u>Data de Pagamento</u> ":	Cada data de pagamento do Valor Nominal Unitário e da Remuneração dos CRI, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
" <u>Data de Vencimento Final</u> ":	A data de vencimento final efetiva dos CRI, qual seja, 31 de agosto de 2038;
" <u>Debêntures</u> ":	As debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da 1ª (primeira) emissão da Devedora, no valor total de R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais), na data de sua emissão;
" <u>Decreto 6.306</u> ":	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;
" <u>Decreto 8.426</u> ":	O Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado;
" <u>Decreto 9.580</u> ":	O Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018, conforme alterado;

<u>"Descaracterização dos Créditos Imobiliários":</u>	A descaracterização dos Créditos Imobiliários como créditos imobiliários elegíveis para lastrear emissão de certificados de recebíveis imobiliários, conforme decisão judicial ou administrativa proferida por um juízo ou por entidade integrante da Administração Pública;
<u>"Despesas Reembolsáveis":</u>	As despesas imobiliárias atinentes à construção e/ou reforma do Imóvel Destinação, que tenham sido incorridas pela Devedora e/ou pela SPE em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data Anúncio de Encerramento da Oferta. Esclarece-se, ainda, que o prazo de 24 (vinte e quatro) meses retromencionado se refere apenas à data em que tais Despesas Reembolsáveis foram incorridas, independentemente da data em que foi constituída a relação contratual que deu origem às referidas Despesas Reembolsáveis.
<u>"Despesas":</u>	Todas as despesas relativas à administração do Patrimônio Separado, à emissão das Debêntures, à Emissão dos CRI e aos valores relacionados às despesas e custos incorridos ou a serem incorridos para fins da Oferta, nos termos do Anexo III a este Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
<u>"Destinação dos Recursos":</u>	A destinação dos recursos oriundos da integralização das Debêntures, a ser dada pela Devedora, qual seja, o reembolso das Despesas Reembolsáveis;
<u>"Devedora":</u>	A HCC Projetos Elétricos S.A., sociedade por ações com sede na cidade de Santa Maria, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Prefeito Evandro Behr, 6.266, Bairro Camobi, CEP 97110-800, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.261.798/0001-74;
<u>"Dia Útil":</u>	Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
<u>"Documentos da Operação":</u>	Em conjunto: (i) a Escritura de Emissão; (ii) os Contratos de Garantia; (iii) este Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) os Boletins de Subscrição dos CRI e os boletins de subscrição das Debêntures; (vi) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços

	contratados no âmbito da Emissão e da Oferta; (vii) os aditamentos a quaisquer dos Documentos da Operação;
<u>"Efeito Adverso Relevante":</u>	Qualquer efeito adverso prejudicial e relevante na situação (econômica, financeira, operacional, comercial, regulatória, jurídica ou reputacional) da parte respectiva, bem como nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas, nos poderes ou na capacidade jurídica e/ou econômico-financeira da parte respectiva de cumprirem pontualmente quaisquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e/ou dos Documentos da Operação;
<u>"Emissora" ou "Securitizadora":</u>	A Canal Companhia de Securitização, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, Bairro Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, registrada perante a CVM na Categoria S1;
<u>"Emissão":</u>	A emissão dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização;
<u>"Encargos Moratórios":</u>	Multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor total em atraso e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança;
<u>"Escritura" ou "Escritura de Emissão"</u>	O <i>"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, de Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, da 1ª (Primeira) Emissão, para Colocação Privada, da HCC Projetos Elétricos S.A."</i> celebrado nesta data entre a Devedora, a SPE e a Securitizadora;
<u>"Escriturador dos CRI":</u>	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, 215, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-

	88, responsável pela escrituração dos CRI;
<u>"Eventos de Vencimento Antecipado"</u>	Os eventos de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, conforme descritos neste Termo de Securitização;
<u>"Fiança"</u> :	A fiança outorgada pela Fiadora, em garantia das Obrigações Garantidas, no âmbito da Escritura de Emissão;
<u>"Fundo de Despesas"</u> :	O fundo de despesas que será constituído na Conta Centralizadora, para fazer frente às Despesas vinculadas à Emissão dos CRI;
<u>"Fundo de Reserva"</u> :	O fundo de liquidez e reserva que será constituído na Conta Centralizadora, como forma de garantir os pagamentos dos CRI;
<u>"Fundos"</u> :	Em conjunto, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva;
<u>"Garantias"</u> :	Em conjunto, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Cotas, a Alienação Fiduciária de Propriedade Superficiária, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Fiança;
<u>"IBGE"</u> :	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>"IGPM"</u> :	O Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>"Imóvel SPE Barra do Quaraí" ou "Imóvel Destinação"</u> :	A fração objeto da propriedade superficiária equivalente a 1,79% (um inteiro e setenta e nove centésimos por cento) da área total do imóvel matriculado sob o nº 29.689, perante o Cartório do Ofício de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no Estado do Rio Grande do Sul, fração esta que corresponde a 75.000 (setenta e cinco mil) metros quadrados ou seja, 7,50 (sete inteiros e cinquenta centésimos) hectares do imóvel objeto da matrícula retromencionada, incluindo o subsolo, caracterizada conforme Memorial Descritivo e Planta da área, nos termos da <i>"Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície"</i> lavrada perante o 1º Tabelionato de Notas de Uruguaiana em 2 de junho de 2023, registrada sob o R. 10-29.686 da respectiva matrícula, em 30 de junho

	de 2023.
<u>"Índice de Cobertura Inicial":</u>	O seguinte índice de cobertura inicial ser cumprido pela Devedora somente durante o intervalo temporal que se inicia no 7º (sétimo) mês (inclusive) contado da data de emissão das Debêntures e termina no 13º (décimo terceiro) mês (exclusive) contado da data de emissão das Debêntures, sendo certo que os termos utilizados na fórmula abaixo estão definidos na Escritura de Emissão: Índice de Cobertura Inicial: $\frac{(\text{EBITDA do Projeto} - \text{Impostos} - \text{Capex} - \text{Variação de Necessidade de Capital de Giro})}{\text{PMT CRI}} = \geq 1,20$
<u>"Índice de Cobertura Permanente":</u>	O seguinte índice de cobertura permanente ser cumprido pela Devedora a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contado da data de emissão das Debêntures, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, sendo certo que os termos utilizados na fórmula abaixo estão definidos na Escritura de Emissão: Índice de Cobertura Permanente : $\frac{(\text{EBITDA do Projeto} - \text{Impostos} - \text{Capex} - \text{Variação de Necessidade de Capital de Giro})}{\text{PMT CRI}} = \geq 1,30$
<u>"Índice de Cobertura":</u>	Em conjunto, o Índice de Cobertura Inicial e o Índice de Cobertura Permanente, a depender da data de aplicação ou utilização de tal termo definido;
<u>"Índice Financeiro":</u>	O seguinte índice financeiro, a ser mantido pela Devedora até a liquidação integral das Obrigações Garantidas: <u>Para a primeira verificação anual, a ser realizada no ano de 2024 com relação às demonstrações financeiras auditadas da Devedora relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023:</u> Índice Financeiro: Dívida Líquida (conforme definido na Escritura de Emissão) / EBITDA (conforme definido na Escritura de Emissão) = menor ou igual a 4 (quatro inteiros)

	Para a segunda verificação anual, a ser realizada no ano de <u>2025 com relação às demonstrações financeiras auditadas da Devedora relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024</u>: Índice Financeiro: Dívida Líquida / EBITDA = menor ou igual a 3,5 (três inteiros e cinco décimos) A partir da terceira verificação anual, a ser realizada no ano de <u>2026 com relação às demonstrações financeiras auditadas da Devedora relativas ao exercício social findo a partir de 31 de dezembro de 2025</u>: Índice Financeiro: Dívida Líquida / EBITDA = menor ou igual a 3 (três inteiros).
" <u>Instituição Custodiante</u> " ou " <u>Agente Registrador</u> ":	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, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88;
" <u>Instrução Normativa RFB 1.037</u> ":	A Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme alterada;
" <u>Instrução Normativa RFB 1.585</u> ":	A Instrução Normativa RFB nº 1.585, 31 de agosto de 2015, conforme alterada;
" <u>Investidores</u> ":	Em conjunto, conforme aplicável, os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados;
" <u>Investidores Profissionais</u> ":	Aqueles investidores referidos nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30;
" <u>Investidores Qualificados</u> ":	Aqueles investidores referidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30;
" <u>Investimentos Permitidos</u> ":	As aplicações financeiras que poderão ser realizadas utilizando os recursos da Conta Centralizadora, os quais serão aplicados pela Securitizadora em (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados de depósito bancário (CDB) de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., com liquidez diária; e/ ou (iii) fundos de investimento referenciados nas taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros em um

	dia, “over extra grupo”, expressados na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados e divulgados diariamente pela B3 (conforme abaixo definido), administrados pelas instituições financeiras anteriormente mencionadas ou pelo Banco Fator S.A., incluindo empresas de seu conglomerado;
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”:	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	O Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários;
“ <u>IPCA</u> ”:	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE;
“ <u>IRPF</u> ”:	O Imposto de Renda Pessoa Física;
“ <u>IRPJ</u> ”:	O Imposto de Renda Pessoa Jurídica;
“ <u>IRRF</u> ”:	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
“ <u>ISS</u> ”:	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;
“ <u>JUCESP</u> ”:	A Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“ <u>Legislação Anticorrupção</u> ”:	Toda e qualquer norma que trata de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, terrorismo ou financiamento ao terrorismo, ou contra o sistema financeiro, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos do Decreto-Lei nº 2.848/1940, das Leis nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, do <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> (FCPA) e do <i>UK Bribery Act 2010</i> , ou qualquer legislação ou regulamentação aplicável

	que implemente o <i>OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i> ;
" <u>Lei 6.385</u> ":	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
" <u>Lei 6.404</u> " ou " <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
" <u>Lei 8.981</u> ":	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
" <u>Lei 9.514</u> ":	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
" <u>Lei 9.532</u> ":	A Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada;
" <u>Lei 9.718</u> ":	A Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada;
" <u>Lei 10.637</u> ":	A Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada;
" <u>Lei 10.833</u> ":	A Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
" <u>Lei 10.931</u> ":	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
" <u>Lei 11.033</u> ":	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
" <u>Lei 11.101</u> ":	A Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
" <u>Lei 12.846</u> ":	A Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;
" <u>Lei 14.186</u> ":	A Lei nº 14.186 de 15 de julho de 2021, conforme alterada;
" <u>Lei 14.430</u> ":	A Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;
" <u>Materiais e</u>	Os materiais e equipamentos adquiridos no âmbito da

<u>Equipamentos</u> :	Destinação dos Recursos;
<u>"MDA"</u> :	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
<u>"Montante Mínimo"</u> :	7.000 (sete mil) CRI;
<u>"MP 2.158"</u> :	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada;
<u>"Obrigações Garantidas"</u> :	(i) A totalidade das obrigações assumidas pela Devedora, relativas ao pagamento do saldo do valor total da emissão das Debêntures, da atualização monetária das Debêntures, da remuneração das Debêntures, do saldo devedor dos CRI e dos demais encargos e acessórios, relativos às Debêntures, à Escritura de Emissão, aos CRI e a qualquer dos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de vencimento antecipado, conforme previsto na Escritura de Emissão; (ii) dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão das Debêntures, à emissão dos CRI e à Oferta, observado o disposto nos Documentos da Operação; (iii) quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e/ou pela SPE, nos termos da Escritura de Emissão e de quaisquer dos demais Documentos da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos na Escritura de Emissão ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e (iv) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI, comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, para a defesa de seus interesses na qualidade de credores dos Créditos Imobiliários, preservação ou exercício de seus direitos, para cobrança, judicial ou extrajudicial, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias;

<u>"Oferta":</u>	A oferta pública de distribuição dos CRI, sujeita ao rito automático de registro perante a CVM, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a", da Resolução CVM 160;
<u>"Partes Relacionadas":</u>	Com relação a uma pessoa, seus sócios, acionistas, conselheiros, diretores, executivos ou mandatários;
<u>"Patrimônio Separado":</u>	O patrimônio constituído em favor dos Titulares dos CRI, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, incluindo, sem limitação, as Garantias, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesa, os Investimentos Permitidos, os valores a serem depositados na Conta Centralizadora, os valores referentes à integralização dos CRI e os bens e direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e direitos que sejam abrangidos pelo Regime Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, o qual não se confunde com o patrimônio comum ou com outros patrimônios separados da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, a que está vinculado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração do Patrimônio Separado e suas obrigações fiscais;
<u>"PIS":</u>	A Contribuição para o Programa de Integração Social;
<u>"Prazo Máximo de Colocação":</u>	O prazo máximo de colocação dos CRI, o qual será de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 59, §3º, da Resolução CVM 160;
<u>"Preço de Integralização":</u>	O preço a ser pago pela integralização dos CRI, o qual será o Valor Nominal Unitário, sendo que, caso qualquer dos CRI seja integralizado posteriormente à primeira Data de Integralização, este será integralizado pelo Valor Nominal Unitário atualizado pela Atualização Monetária e acrescido da Remuneração, ambas computadas desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a efetiva Data de Integralização dos CRI (exclusive);
<u>"Prêmio de Amortização Extraordinária</u>	(i) 2% (dois por cento), a partir da data de emissão das Debêntures até 12 (doze) meses (inclusive) contados da data de emissão das Debêntures; (ii) 1,5% (um inteiro e cinco

<u>Facultativa</u>”:	décimos por cento) do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contado da data de emissão das Debêntures até o 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da data de emissão das Debêntures; e (iii) 1% (um por cento) a partir do 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) contado da data de emissão das Debêntures até a data de vencimento das Debêntures (exclusive). O Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa será calculado sobre o saldo devedor das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, referente à data do seu efetivo pagamento. Fica certo e ajustado que não será devido o Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa caso o saldo devedor dos CRI seja inferior a 15% (quinze por cento) do Valor Total da Emissão;
“<u>Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo</u>”:	(i) 2% (dois por cento), a partir da data de emissão das Debêntures até 12 (doze) meses (inclusive) contados da data de emissão das Debêntures; (ii) 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contado da data de emissão das Debêntures até o 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da data de emissão das Debêntures; e (iii) 1% (um por cento) a partir do 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) contado da data de emissão das Debêntures até a data de vencimento das Debêntures (exclusive). As Partes pactuam que o Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo será calculado sobre o saldo devedor das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, referente à data do seu efetivo pagamento. Fica certo e ajustado que o Prêmio de Resgate Antecipado não será devido caso o saldo devedor dos CRI seja inferior a 15% (quinze por cento) do Valor Total da Emissão;
“<u>Prestador Pré-Aprovado</u>”:	Qualquer uma das seguintes sociedades: (i) Grupo Energia – Engenharia, Consultoria, Gerenciamento e Operação e Manutenção de Usinas Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.080.298/0001-36; e (ii) Gerar Serviços de Engenharia, Operação e Manutenção Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.598.268/0001-54;
“<u>Propriedade Superficiária</u>”:	A propriedade superficiária sobre o Imóvel SPE Barra do Quaraí, correspondente a 1,79% (um inteiro e setenta e nove centésimos por cento) da área total do imóvel matriculado

	sob o nº 29.689, perante o Cartório do Ofício de Registro de Imóveis de Uruguaiana, no Estado do Rio Grande do Sul, fração esta que corresponde a 75.000 (setenta e cinco mil) metros quadrados ou seja, 7,50 (sete inteiros e cinquenta centésimos) hectares do imóvel objeto da matrícula retromencionada, incluindo o subsolo, caracterizada conforme Memorial Descritivo e Planta da área, nos termos da “Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície” lavrada perante o 1º Tabelionato de Notas de Uruguaiana em 2 de junho de 2023, registrada sob o R. 10-29.686 da respectiva matrícula, nos termos dos artigos 1.369 e seguintes do Código Civil;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	O regime fiduciário constituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, incluindo, sem limitação, as Garantias, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas, os Investimentos Permitidos, os valores a serem depositados na Conta Centralizadora, os valores referentes à integralização dos CRI e os bens e direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e direitos que sejam abrangidos pelo Regime Fiduciário, em favor dos Titulares dos CRI, no âmbito do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 da Lei 14.430;
“ <u>Remuneração</u> ”:	A remuneração dos CRI, correspondente aos juros remuneratórios de 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Cálculo imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a próxima Data de Cálculo, exclusive, nos termos deste Termo de Securitização;
“ <u>Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures</u> ”:	O resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, acrescido do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo, nos termos da Escritura de Emissão;
“ <u>Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures</u> ”:	O resgate antecipado obrigatório da totalidade das Debêntures, com a utilização dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), nos termos da Escritura de Emissão

	de Debêntures e do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
<u>"Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures em Caso de Inadimplência":</u>	O resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com a utilização dos recursos provenientes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), a ser realizada caso a Devedora e/ou a SPE estejam inadimplentes em relação ao cumprimento do <i>covenant</i> de Índice de Cobertura, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
<u>"Resgate Antecipado dos CRI":</u>	O resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização;
<u>"Resolução CMN 4.373":</u>	A Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada;
<u>"Resolução CVM 17":</u>	A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
<u>"Resolução CVM 30":</u>	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
<u>"Resolução CVM 44":</u>	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;
<u>"Resolução CVM 60":</u>	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
<u>"Resolução CVM 81":</u>	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada;
<u>"Resolução CVM 160":</u>	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
<u>"SPE Barra do Quaraí", "Fiadora" ou "SPE":</u>	A Usina Barra do Quaraí 1 SPE Ltda., sociedade por cotas de responsabilidade limitada, com sede na cidade de Barra do Quaraí, Estado do Rio Grande do Sul, na Rodovia BR 472 KM 624, s/n, Zona Rural, CEP 97.538-000, inscrita perante o CNPJ/MF sob o nº 43.915.754/0001-84;

<u>"Taxa Substitutiva":</u>	A taxa a ser utilização para a Atualização Monetária, no caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, qual seja: (i) a taxa que vier legalmente a substituir o IPCA; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a taxa a ser decidida no âmbito da Assembleia Geral convocada para tanto, nos termos deste Termo de Securitização;
<u>"Termo de Securitização":</u>	Este <i>"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela HCC Projetos Elétricos S.A."</i> ;
<u>"Titulares dos CRI":</u>	Os investidores subscritores e detentores dos CRI;
<u>"Tributos":</u>	Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre os pagamentos feitos pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão;
<u>"Valor das Despesas Flat":</u>	O montante necessário para fazer frente às Despesas <i>flat</i> da Emissão, conforme o Anexo III;
<u>"Valor Mínimo do Fundo de Despesas":</u>	R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais);
<u>"Valor Mínimo do Fundo de Reserva":</u>	O montante equivalente à R\$ 620.000,00 (seiscentos e vinte mil reais), corrigido anualmente pelo IPCA acumulado dos últimos 12 (doze) meses contados da data de emissão das Debêntures;
<u>"Valor Nominal Unitário":</u>	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
<u>"Valor Total da Emissão":</u>	R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais).

1.2. Prazos. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso.

1.3. Aprovação da Emissão. A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos diretores da Emissora, reunidos em reunião da diretoria da Emissora, realizada nesta data, cuja ata será registrada na JUCESP no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados desta data.

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, juntamente com os seus acessórios e as Garantias, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, aos CRI, cujas características são descritas neste Termo de Securitização.

2.1.1. Os Créditos Imobiliários somente poderão ser objeto de substituição nas hipóteses previstas no artigo 18, parágrafo 3º, da Resolução CVM 60.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, e as Garantias.

2.2.1. A Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis.

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

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. Os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários e às Garantias serão computados e integrarão o lastro dos CRI, até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou provenientes da excussão das Garantias estão e estarão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, as Garantias, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora:

a) constituem Patrimônio Separado titularizado pela Emissora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;

b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora e de outros patrimônios separados da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

- c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração e de obrigações fiscais correlatas;
- d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI e do Patrimônio Separado a que estão vinculados.

2.5. Origem e Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, no valor total de R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais), na data de emissão das Debêntures, foram adquiridos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do boletim de subscrição das Debêntures.

2.6. Custódia das Debêntures (lastro). A totalidade das Debêntures será custodiada pela Instituição Custodiante, a qual atuará na qualidade de custodiante e será responsável pela guarda em custódia de 1 (uma) via eletrônica da Escritura de Emissão, de 1 (uma) via eletrônica de cada um dos Contratos de Garantias e de 1 (uma) via eletrônica do Termo de Securitização, e de seus eventuais aditamentos respectivos, conforme aplicável. Deverá a Devedora disponibilizar à Instituição Custodiante quaisquer presentes ou futuros documentos retromencionados no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da respectiva assinatura.

2.7. Garantias. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que, como garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias, nos termos da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia. Adicionalmente, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas também são considerados como garantias da Emissão, observadas as regras específicas para cada um deles, conforme previstas na Escritura de Emissão, sendo certo que o disposto nos itens abaixo será aplicável, de forma comum, a ambos os Fundos:

- a) a Devedora e a SPE não poderão, em qualquer hipótese, abster-se do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição dos Fundos ou, ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos de um determinado Fundo para quitação de eventuais obrigações inadimplidas;
- b) os recursos de um Fundo somente podem ser utilizados para os fins dispostos na Escritura de Emissão para o respectivo Fundo, e exclusivamente por decisão da Securitizadora, de forma que a Devedora e a SPE não terão poder de decisão sobre o uso

desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora;

c) sem prejuízo do disposto acima, caso seja necessário para a manutenção da Emissão e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo para os objetivos de outro Fundo e/ou para o pagamento de Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas pela Devedora e/ou pela SPE nos Documentos da Operação; e

d) a hipótese acima não altera em qualquer aspecto as obrigações da Devedora e/ou da SPE em cumprir suas obrigações, tais como a obrigação de recomposição dos Fundos e tampouco o pagamento das Obrigações Garantidas.

2.7.1. Fundo de Reserva. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir a eventual inadimplência de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de SPE assumidas nos Documentos da Operação. A Securitizadora deverá reter do montante por ela recebido a título de integralização dos CRI, para os fins de constituição do Fundo de Reserva na Conta Centralizadora, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, sendo que o Fundo de Reserva será verificado e calculado pela Securitizadora no Dia Útil imediatamente seguinte a cada Data de Pagamento. Caso, em qualquer verificação pela Securitizadora, os recursos depositados no Fundo de Reserva tornem-se inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Devedora deverá aportar na Conta Centralizadora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido, o montante necessário ao atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

2.7.1.1. Os recursos do Fundo de Reserva poderão ser investidos nos Investimentos Permitidos, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou performance.

2.7.1.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, contabilizados sobre o Fundo de Reserva. A Securitizadora não terá 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 negligente da Securitizadora.

2.7.1.3. A Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do integral adimplemento das Obrigações Garantidas, liberar eventual saldo remanescente do

Fundo de Reserva, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, em conta a ser indicada oportunamente por esta. A liberação acima somente poderá ser realizada após a emissão do relatório de encerramento dos CRI (termo de quitação) pelo Agente Fiduciário, o que deverá ocorrer em até 3 (três) Dias Úteis após o evento de resgate total dos CRI na B3, conforme o §1º do artigo 32 da Lei 14.430.

2.8. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários. Os recursos oriundos da emissão das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, serão utilizados pela SPE para o reembolso das Despesas Reembolsáveis.

2.8.1. Caso aplicável, a Devedora deverá transferir os recursos oriundos das Debêntures para a SPE, para o reembolso das Despesas Reembolsáveis aplicáveis, por meio de aporte de capital, mútuo ou adiantamento para futuro aumento de capital, e, na qualidade de sócia única da SPE, deverá tomar todas as providências necessárias para que a SPE utilize tais recursos nos termos da Escritura de Emissão, respeitada a Destinação dos Recursos.

2.8.2. A Devedora declarou, por meio da Escritura de Emissão, que é cotista única da SPE e assumiu a obrigação de manter a propriedade de 100% (cem por cento) das cotas representativas do capital social da SPE, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas.

2.8.3. Para os fins de esclarecimento, a Devedora incorreu em despesas imobiliárias atinentes à construção e/ou reforma do Imóvel Destinação e, ato seguinte, realizou a transferência da propriedade sobre os materiais e equipamentos adquiridos para os fins da construção e/ou reforma do Imóvel Destinação à SPE.

2.9. As Despesas Reembolsáveis estão detalhadas no Anexo X a este Termo de Securitização e foram objeto de verificação pelo Agente Fiduciário, motivo pelo qual a Devedora forneceu ao Agente Fiduciário todo e qualquer documento necessário à sua comprovação, inclusive, mas sem limitação, notas fiscais e comprovantes de pagamentos relacionados às Despesas Reembolsáveis.

2.9.1. A Devedora e a SPE declararam, por meio da Escritura de Emissão, que as Despesas Reembolsáveis não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários e, neste sentido, a Emissora declara, neste ato, que as Despesas Reembolsáveis não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

2.9.2. Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos ao pagamento das Despesas Reembolsáveis, a Devedora encaminhou previamente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, o relatório das informações das Despesas Reembolsáveis, nos

termos do Anexo X do presente Termo de Securitização, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais) a título de Despesas Reembolsáveis, conforme verificação realizada pelo Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário envidou e continuará envidando seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos.

2.10. Conforme retromencionado, a alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures para o Imóvel Destinação ocorrerá por meio do reembolso das Despesas Reembolsáveis, de modo que não há a necessidade de inclusão, neste Termo de Securitização, de cronograma indicativo. Nesse sentido, os recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures deverão receber a Destinação dos Recursos prevista acima em data anterior à data de vencimento final dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que tais obrigações da Devedora e da SPE quanto à Destinação dos Recursos, o envio das informações e comprovações ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da Destinação dos Recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada, independentemente se houver a declaração de vencimento antecipado e/ou a ocorrência de resgate antecipado das Debêntures e dos CRI.

2.11. Considerando que a Destinação dos Recursos será integralmente cumprida por meio do reembolso das Despesas Reembolsáveis, após a comprovação de tal reembolso, não haverá a obrigação da realização de comprovações adicionais pela Devedora à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito ou sempre que em decorrência de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais ou de qualquer outro órgão regulador, ao Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes e pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios solicitados para o acompanhamento da Destinação dos Recursos, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário ou em menor prazo caso solicitado por autoridades governamentais.

2.12. O Agente Fiduciário deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida.

2.13. A Devedora e a SPE se obrigaram, nos termos da Escritura de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, em regime de solidariedade, a indenizar a Securitizadora, os

Titulares de CRI e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estes vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência (i) da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida os Documentos da Operação; ou (ii) da eventual Descaracterização dos Créditos Imobiliários.

2.14. A Devedora e as SPE declararam e garantiram, por meio da Escritura de Emissão, que os valores a serem gastos na Destinação dos Recursos não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas ou créditos da Devedora.

2.15. Coube e caberá, conforme o caso, à Devedora e à SPE a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, atestando, inclusive, que, no seu melhor conhecimento, de acordo com as melhores práticas de mercado, estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora ou da SPE, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações e documentos disponibilizados pela Devedora e/ou pela SPE.

2.16. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do preço de integralização das Debêntures.

2.17. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizaram e não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do projeto imobiliário junto ao Imóvel Destinação, as quais a Devedora declara, nos termos da Escritura de Emissão, que se encontram concluídas nesta data. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar as informações e documentos comprobatórios disponibilizados pela Devedora e/ou pela SPE para a comprovação da Destinação dos Recursos, às expensas do Fundo de Despesas e, caso este seja insuficiente, às expensas da Devedora, mediante a contratação de um Prestador Pré-Aprovado ou a apresentação de 3 (três) propostas comerciais pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário para a aprovação pela Devedora, que deverá se manifestar no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados do seu recebimento, sendo certo que (i) caso a Devedora não se manifeste ou não realize a aprovação dentro do prazo retromencionado, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário poderão aceitar a proposta que contiver o menor valor para a prestação dos serviços respectivos; e (ii) caso tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a apresentação de propostas à Devedora não será necessária, sendo certo que, caso seja possível, será dada preferência

para a contratação de um Prestador Pré-Aprovado.

2.18. Para os fins do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021 atualmente em vigor, a inserção de novos imóveis como Imóvel Destinação ou a exclusão e substituição do Imóvel Destinação, deverá ser (i) solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de notificação pela Emissora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida notificação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, cuja deliberação em primeira convocação, deverá observar o quórum de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI e, em segunda convocação, deverá observar o quórum de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral, nos termos previstos no Termo de Securitização; e (iii) caso a inserção ou a exclusão seja aprovada em Assembleia Geral pelos Titulares de CRI, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, assim como aos demais Documentos da Operação necessários, a serem elaborados pela Securitizadora (às expensas da Devedora ou do Fundo de Despesas) e celebrados no prazo de até 30 (trinta) dias corridos após a aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

2.19. A Devedora e a SPE declararam, de forma irrevogável e irretratável, por meio da Escritura de Emissão, que os Materiais e Equipamentos, uma vez incorporados ao Imóvel Destinação por meio da (a) construção da usina de geração de energia fotovoltaica no Imóvel Destinação; e (b) averbação de tais Materiais e Equipamentos na matrícula do Imóvel Destinação, a qual deverá ser concluída no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados desta data, serão partes integrantes do Imóvel Destinação por meio de acessão, nos termos do artigo 1.248, inciso V, do Código Civil, de modo que os direitos creditórios oriundos das Debêntures são caracterizados como créditos imobiliários e estão aptos a lastrear a emissão dos CRI.

3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- a) Emissão: os CRI representam a 35ª (trigésima quinta) emissão da Securitizadora;
- b) Séries: os CRI serão emitidos em série única;
- c) Classes: não há;

- d) Quantidade de CRI: serão emitidos 15.500 (quinze mil e quinhentos) CRI;
- d.1) Distribuição Parcial: será admitida distribuição parcial dos CRI, observada a colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo, até o final do Prazo Máximo de Colocação. Nesse sentido, caso, findo o Prazo Máximo de Colocação, (i) não tenham sido efetivamente subscritos e integralizados CRI representativos de, no mínimo, o Montante Mínimo, os CRI e a Oferta serão canceladas pela Securitizadora, e as Debêntures serão canceladas pela Devedora, sendo certo que os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI deverão ser integralmente restituídos aos seus respectivos titulares; ou (ii) tenham sido efetivamente subscritos e integralizados CRI representativos de, no mínimo, o Montante Mínimo, mas não tenha sido subscrita e integralizada a totalidade dos CRI, os CRI não subscritos e integralizados serão cancelados pela Securitizadora, assim como as Debêntures a eles respectivos serão canceladas pela Devedora;
- e) Valor Total da Emissão: R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão;
- f) Valor Nominal Unitário: o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- g) Prazo dos CRI e Data de Vencimento: os CRI terão prazo de 5.488 (cinco mil, quatrocentos e oitenta e oito) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na Data de Vencimento Final;
- h) Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário ou o seu saldo, em cada período de capitalização respectivo, será atualizado monetariamente pela Atualização Monetária, calculada de acordo com as fórmulas previstas neste Termo de Securitização;
- i) Remuneração: sobre o Valor Nominal Unitário ou o seu saldo, em cada período de capitalização respectivo, incidirá a Remuneração, calculada de acordo com as fórmulas previstas neste Termo de Securitização;
- j) Periodicidade de Pagamento de Amortização e da Remuneração: conforme as Datas de Pagamento estipuladas no Anexo II deste Termo de Securitização;
- k) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
- l) Data de Emissão: 22 de agosto de 2023;
- m) Local de Emissão: cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
- n) Garantias: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre

os CRI, sendo que, como garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias, descritas e resumidas abaixo e nos termos da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia:

n.1) Fundo de Reserva: será constituído o Fundo de Reserva, conforme previsto neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures;

n.2) Alienação Fiduciária de Cotas: será constituída a Alienação Fiduciária de Cotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas;

n.3) Cessão Fiduciária de Recebíveis: será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

n.4) Alienação Fiduciária de Propriedade Superficiária: será constituída a Alienação Fiduciária de Propriedade Superficiária, nos termos do Contrato de Alienação de Propriedade Superficiária; e

n.5) Fiança: foi constituída, por meio da Escritura de Emissão, a Fiança pela Fiadora, nos termos da Escritura de Emissão.

o) Coobrigação da Emissora: não há;

p) Forma: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural;

q) Repactuação programada: não haverá repactuação programada dos CRI;

r) Classificação dos CRI: não será realizada classificação de risco (*rating*);

s) Depósito dos CRI: os CRI serão depositados para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3;

t) Oferta dos CRI: a Oferta dos CRI será realizada com a participação do Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária líder, e será registrada na CVM de acordo com o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a", da Resolução CVM 160, de modo que a Oferta não se sujeitará à análise prévia pela CVM. A CVM não realizará a análise prévia do conteúdo dos Documentos da Operação e haverá restrições à negociação dos CRI no mercado secundário, nos termos deste Termo de Securitização e da regulamentação aplicável;

u) Classificação como "CRI Verdes": os CRI serão caracterizados como "Títulos Verdes", e serão assim caracterizados com base em: (i) parecer independente emitido pela Certificadora, com base no desempenho socioambiental da Devedora avaliado e ao atendimento aos "*Green Bond Principles*", o (i) qual será divulgado nas páginas da Securitizadora e do Agente Fiduciário em suas respectivas páginas na rede mundial de computadores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do seu recebimento, durante todo o prazo de vigência dos CRI; e (ii) marcação dos CRI nos sistemas da B3, como títulos verdes, com base nos manuais da B3. A Devedora declarou, por meio da Escritura de Emissão, que (a) o projeto e os ativos a serem suportados pela emissão das Debêntures nunca foram nominados para outros títulos verdes, climáticos, sustentáveis ou outros títulos temáticos; e (b) os recursos obtidos pela Devedora por meio das Debêntures não serão utilizados para outra razão que não a Destinação dos Recursos e serão investidos em projetos não vinculados a atividades intensivas na emissão de gases de efeito estufa. A Devedora se comprometeu, por meio da Escritura de Emissão, a (1) assegurar a manutenção dos CRI como "Títulos Verdes", alinhados aos "*Green Bond Principles*"; e (2) obter, manter e conservar em vigor (e, nos casos em que apropriado, renovar de modo tempestivo) todas as autorizações, aprovações, licenças, permissões e alvarás necessários à implantação, desenvolvimento e operação dos ativos e projetos suportados pelas Debêntures, de modo que seja mantida a classificação dos CRI como "Títulos Verdes". A Devedora deverá providenciar, a cada 12 (doze) meses contados da data de emissão do primeiro parecer independente, (i) a reavaliação pela Certificadora e a atualização do parecer independente retromencionado, de modo a garantir a manutenção dos CRI como "Títulos Verdes", obrigando-se a disponibilizar tal parecer atualizado à Securitizadora, ao Agente Fiduciário e à B3 dentro do prazo retromencionado, sendo certo que, caso a Certificadora venha a descontinuar as suas atividades, a reavaliação poderá ser realizada por qualquer uma das Certificadoras Pré-Aprovadas, a exclusivo critério da Devedora, e na impossibilidade da escolha de todas as Certificadoras Pré-Aprovadas, por outra certificadora previamente aprovada pelos Titulares do CRI reunidos em Assembleia Geral; e (ii) a elaboração de relatórios de impacto ou sustentabilidade, a serem emitidos pela Certificadora, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) capacidade instalada do projeto solar, em megawatt (MW); (b) volume mensal de energia renovável gerada, em megawatt hora (MWh); (c) emissões de gases causadores do efeito estufa (GEE) evitadas, em toneladas equivalentes em dióxido de carbono (CO₂); (d) consumo de água, em metros cúbicos; (e) consumo de energia total no período, em quilowatt hora (kWh); (f) a taxa de rotatividade geral de colaboradores, em termos percentuais; (g) o número de mulheres em cargos de liderança em função do número total de líderes; (h) o montante de recursos líquidos já alocados no projeto solar; (i) o montante de recursos líquidos a ser alocado no projeto solar ao final do período descrito no relatório; e (j) o montante de investimentos temporários alocados no projeto solar, ou seja, os instrumentos financeiros em que ficarão mantidos os recursos oriundos da Emissão até a alocação completa no projeto solar; obrigando-se a disponibilizar tal relatório de impacto ou sustentabilidade à Securitizadora, ao Agente Fiduciário e à B3 dentro do prazo retromencionado;

v) Externalidades positivas: conforme informado pela Devedora, as externalidades esperadas a partir da emissão dos CRI e das Debêntures e aplicação dos recursos captados, de acordo com o disposto na Escritura de Emissão, serão, principalmente, a oferta de energia limpa e renovável para consumidores finais, aumentando a independência energética, que impactam de maneira favorável o meio ambiente, a economia e a qualidade de vida das pessoas por meio da diminuição da dependência de fontes de energia não renováveis, como os combustíveis fósseis, o que resulta em uma diminuição da poluição do ar e dos impactos negativos associados à sua exploração.

3.2. A Oferta é destinada apenas a Investidores Profissionais, de modo que não serão elaborados e disponibilizados prospecto e lâmina no âmbito da Oferta.

3.3. Nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, a negociação dos CRI no mercado secundário somente poderá ser destinada (a) a Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta; e (b) ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano contado da data de encerramento da Oferta.

3.4. Por se tratar de oferta pública de distribuição, a Oferta será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA, nos termos do *"Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários"* atualmente em vigor, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

3.5. Em conformidade com o artigo 59 da Resolução CVM 160, após a concessão do registro automático da Oferta pela CVM, deverá ser divulgado o Anúncio de Início para que seja dado início do período de distribuição, caracterizado pela possibilidade de efetiva liquidação dos CRI. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder e a Emissora devem encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

3.6. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração atestando que: (i) estão cientes de que a Oferta dos CRI foi objeto de registro na CVM pelo rito automático; (ii) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160; (iii) são Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30; (iv) foi dispensada a divulgação de prospecto e lâmina da Oferta; e (v) a CVM não realizou a análise dos Documentos da Operação, nem de seus termos e

condições.

3.6.1. A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E SEU REGISTRO FOI OBTIDO DE FORMA AUTOMÁTICA, SENDO CERTO QUE FOI DISPENSADA A ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DE PROSPECTO E DE LÂMINA DA OFERTA.

3.7. Encerramento da Distribuição dos CRI. A Oferta será encerrada tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) o encerramento do Prazo Máximo de Colocação; ou (ii) a distribuição da totalidade dos CRI objeto da Oferta. Será admitida distribuição parcial dos CRI, observada a colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo, até o final do Prazo Máximo de Colocação. Nesse sentido, caso, findo o Prazo Máximo de Colocação, (i) não tenham sido efetivamente subscritos e integralizados CRI representativos de, no mínimo, o Montante Mínimo, os CRI e a Oferta serão canceladas pela Securitizadora, e as Debêntures serão canceladas pela Devedora, sendo certo que os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI deverão ser integralmente restituídos aos seus respectivos titulares; ou (ii) tenham sido efetivamente subscritos e integralizados CRI representativos de, no mínimo, o Montante Mínimo, mas não tenha sido subscrita e integralizada a totalidade dos CRI, os CRI não subscritos e integralizados serão cancelados pela Securitizadora, assim como as Debêntures a eles respectivos serão canceladas pela Devedora.

3.7.1. Tendo em vista que a Oferta poderá ser encerrada com a distribuição parcial dos CRI, o Investidor Profissional poderá, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à distribuição, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160: (i) da totalidade dos CRI; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que a totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta, ou da captação integral prevista nos Documentos da Operação.

3.7.2. A ausência de manifestação do Investidor Profissional no documento de aceitação à Oferta será interpretada como interesse do Investidor Profissional em permanecer com a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados.

3.7.3. No caso de revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor Profissional em razão do previsto na cláusula 3.7 acima, os valores, bens ou direitos dados em contrapartida a tais CRI deverão ser integralmente restituídos aos seus respectivos titulares.

3.7.4. Caso os CRI sejam objeto de distribuição parcial, o cancelamento dos CRI não colocados e das Debêntures a eles respectivas será formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão, de modo a retificar a quantidade final dos CRI e das Debêntures, sendo certo que tal aditamento será celebrado sem a necessidade de prévia deliberação e aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral e, exceto se de outra forma requerido pela legislação ou regulamentação

aplicáveis, de aprovação societária adicional da Devedora e/ou da Securitizadora.

3.8. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, deverá ser divulgado o Anúncio de Encerramento tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) o encerramento do Prazo Máximo de Colocação; ou (ii) a distribuição da totalidade dos CRI objeto da Oferta.

3.9. O Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento serão divulgados de acordo com os procedimentos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

4. SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI E INTEGRALIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES

4.1. Subscrição dos CRI. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelos Investidores Profissionais.

4.2. Integralização dos CRI. A integralização dos CRI será realizada à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, pelo Preço de Integralização respectivo. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a ser definido no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados na mesma data.

4.3. Titularidade dos CRI. A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante de titularidade dos CRI extrato expedido pelo Escriturador dos CRI, considerando as informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

4.4. Integralização das Debêntures. As Debêntures serão integralizadas à vista, na data em que os CRI respectivos forem integralizados, mediante o depósito de recursos imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora. A integralização das Debêntures pela Securitizadora dependerá da efetiva integralização dos CRI, de modo que, em cada Data de Integralização, o valor da integralização das Debêntures será proporcional à quantidade e ao valor de integralização dos CRI. As Debêntures serão integralizadas pelo seu valor nominal unitário, sendo que, caso qualquer das Debêntures seja integralizada posteriormente à data da primeira integralização dos CRI, esta será integralizada pelo valor nominal unitário das Debêntures atualizado pela atualização monetária das Debêntures e acrescido da remuneração das Debêntures, ambas computadas desde a primeira data de integralização dos CRI (inclusive) até a efetiva data de integralização (exclusive), nos termos da Escritura de Emissão.

4.5. Condições Precedentes: constituem condições precedentes para a integralização:

(i) das Debêntures, a distribuição e integralização dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição; e (ii) dos CRI, o cumprimento cumulativo e integral de todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, havendo a possibilidade de dispensa do cumprimento de determinadas condições precedentes a exclusivo critério do Coordenador Líder, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

5. CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Condições de Pagamento dos CRI. O Valor Nominal Unitário e a Remuneração serão pagos nas Datas de Pagamento dos CRI especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.2. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o seu saldo, em cada período de capitalização respectivo, será atualizado monetariamente pela Atualização Monetária, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Cálculo imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a próxima Data de Cálculo, sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário (e à própria definição de Valor Nominal Unitário) ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário (e à própria definição de saldo do Valor Nominal Unitário) calculado de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme a fórmula abaixo:

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

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

VNe: Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização dos CRI, após atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

Onde:

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

n = número total de números índices considerados na atualização, sendo " n " um número inteiro;

NI_k : valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Pagamento respectiva ou a Data de Cálculo respectiva, conforme o caso. Após a Data de Pagamento respectiva ou a Data de Cálculo respectiva, conforme o caso, o " NI_k " corresponderá ao valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao de atualização;

NI_{k-1} : valor do número-índice do IPCA utilizado no mês anterior ao mês " k ";

dup : número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento respectiva ou última Data de Cálculo respectiva, conforme o caso, inclusive, e próxima Data de Pagamento respectiva, ou próxima Data de Cálculo respectiva, exclusive, sendo dup um número inteiro;

dut : número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento respectiva ou a última Data de Cálculo respectiva, inclusive, e a próxima Data de Pagamento respectiva ou próxima Data de Cálculo respectiva, exclusive, sendo dut um número inteiro.

Observações:

- 1) Os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- 2) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- 3) O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- 4) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;
- 5) Caso, na Data de Cálculo respectiva, conforme aplicável, o índice pertinente ainda não esteja disponível para cálculo, deverá ser utilizado em substituição a NI_k na apuração do Fator "C" um número-índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{Projeção}), \text{ onde:}$$

NI_{kp} = Número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

NI_{k-1} = conforme definido acima; e

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização;

6) O Número índice projetado retromencionado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre as Partes quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável;

7) O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverá ser utilizado considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração; e

8) Quando da divulgação do número índice do IPCA, os valores serão recalculados com base na variação apurada com o índice divulgado, de forma a refletir o valor atualizado dos CRI, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre as Partes quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

5.2.1. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada, em sua substituição, a Taxa Substitutiva, qual seja: (i) a taxa que vier legalmente a substituir o IPCA; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Geral de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Devedora e a Securitizadora, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures. Tal Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá ser convocada nos termos deste Termo de Securitização.

5.2.2. Até a deliberação da Taxa Substitutiva ou indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nos Documentos da Operação, a última variação do valor de IPCA, divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora, a Securitizadora

e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

5.2.3. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não será mais realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado.

5.2.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares de CRI, ou caso não seja realizada a Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida neste Termo de Securitização, a Securitizadora informará a Devedora sobre a obrigação de resgate antecipado das Debêntures, no prazo de 30 (trinta) dias contados, do que ocorrer primeiro, (i) da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI; (ii) da data em que tal Assembleia Geral deveria ter ocorrido; ou (iii) em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Geral, que não poderá ser inferior a 30 (trinta) dias, conforme acima mencionado. O resgate antecipado das Debêntures mencionado nesta cláusula será realizado pelo Valor Nominal Unitário atualizado por meio da Atualização Monetária, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, nos termos da Escritura de Emissão, sem a incidência de qualquer prêmio.

5.3. Remuneração. Sobre o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes à Remuneração, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Cálculo imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a próxima Data de Cálculo, exclusive, conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração devida no final do i-ésimo período de capitalização, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

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

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

Onde:

$i = 10,5000$ (dez inteiros e cinco décimos);

dup = conforme definido acima.

5.4. Amortização do Valor Nominal Unitário. O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AM_i = VNa \times TAI$$

Onde:

AM_i = valor unitário da i -ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

Tai = i -ésima taxa de amortização, com 4 (quatro) casas decimais, conforme o cronograma de pagamentos constante no Anexo II a este Termo de Securitização, a título de amortização programada.

6. AQUISIÇÃO FACULTATIVA, RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

6.1. Aquisição facultativa dos CRI. Será vedada a aquisição antecipada facultativa dos CRI pela Emissora.

6.2. Resgate Antecipado dos CRI. A totalidade dos CRI será resgatada pela Emissora de forma antecipada e obrigatória, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do recebimento, pela Emissora, dos recursos respectivos na Conta Centralizadora, diante da ocorrência dos seguintes eventos: (i) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; (ii) Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures; (iii) Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures em Caso de Inadimplência; (iv) declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, diante da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; (v) no caso de recebimento antecipado dos Créditos Imobiliários pela Emissora, de forma total, por qualquer outro motivo; e/ou (vi) no caso de inexistência de acordo sobre a Taxa Substitutiva, de acordo com os termos e condições deste Termo de Securitização. Os CRI objeto de resgate antecipado pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados.

6.2.1. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário, o Escriturador, o Agente de Liquidação e a B3 acerca da realização do Resgate Antecipado dos CRI com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do pagamento do Resgate Antecipado dos CRI. O

Resgate Antecipado dos CRI seguirá os procedimentos adotados pela B3, sendo certo que a data de pagamento do Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.2.2. Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir da data de emissão das Debêntures, realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação prévia à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência em relação à data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, o valor devido pela Devedora será aquele previsto na Escritura de Emissão, acrescido do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo, conforme aplicável.

6.2.3. Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures. O Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures poderá ser realizado a partir da primeira data de pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures (após findo o período de carência da amortização programada respectiva), nos termos da cláusula 8.2.3 (x), subitem “c”, da Escritura de Emissão de Debêntures, sempre calculado com a correspondente Remuneração proporcional e sem a incidência de prêmio, caso existam recursos suficientes para tanto.

6.2.4. Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures em Caso de Inadimplência. O Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures em Caso de Inadimplência ocorrerá em caso de inadimplência da Devedora referente ao cumprimento do *covenant* de Índice de Cobertura, nos termos da Cláusula 8.2.3(x), subitem “c.2.2”, da Escritura de Emissão, sempre calculado com a correspondente Remuneração proporcional e sem a incidência de prêmio, caso existam recursos suficientes para tanto.

6.3. Vencimento Antecipado das Debêntures. Caso ocorra qualquer dos eventos listados nesta cláusula (“Eventos de Vencimento Antecipado”), desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando aplicáveis, a Securitizadora deverá convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas:

- (i) mora ou inadimplemento, pela Devedora e/ou pela SPE, de qualquer obrigação pecuniária relativa ao pagamento do valor nominal unitário das Debêntures, atualização monetária das Debêntures e/ou remuneração das Debêntures, que não seja sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do inadimplemento;
- (ii) mora ou inadimplemento, pela Devedora e/ou pela SPE, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista na Escritura de Emissão e/ou nos demais

Documentos da Operação, diversa daquelas obrigações descritas no item acima, que não seja sanado no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados do inadimplemento;

(iii) mora ou inadimplemento, pela Devedora e/ou pela SPE, de qualquer obrigação não pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, que não seja sanado no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados do inadimplemento, exceto no caso de previsão de prazo de cura específico, que prevalecerá em relação ao prazo previsto neste item;

(iv) ocorrência de qualquer alteração da composição do capital social da SPE;

(v) ocorrência de qualquer alteração do controle direto ou indireto da Devedora, exceto no caso de o novo controlador direto ou indireto da Devedora ser, nesta data, acionista da Devedora;

(vi) alteração do objeto social da Devedora e/ou da SPE que implique em alteração da sua atividade principal, conforme disposto em seu estatuto social e contrato social vigentes na Data de Emissão;

(vii) transformação da forma societária da Devedora, de modo que deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(viii) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio, partes beneficiárias, amortizações de ações, bonificações em dinheiro ou quaisquer outras modalidades de remuneração, em caso de ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado não sanado no prazo de cura aplicável, caso existente, exceto pela distribuição dos dividendos mínimos obrigatórios, de acordo com o disposto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(ix) distribuição e/ou pagamento, pela SPE, de lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio, partes beneficiárias, amortizações de ações, resgates, reduções de capital, recompras, reembolsos, bonificações em dinheiro ou quaisquer outras modalidades de remuneração, (a) antes da primeira data de pagamento das Debêntures; ou (b) a qualquer momento, em caso de ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado não sanado no prazo de cura aplicável, caso existente;

(x) concessão, pela SPE, de empréstimos, adiantamentos ou qualquer outra modalidade de crédito, por qualquer meio, a qualquer Afiliada ou, ainda, a qualquer terceiro, relacionado ou não à Devedora e/ou à SPE;

(xi) redução do capital social da Devedora, exceto se exclusivamente para fins de absorção de prejuízos acumulados;

(xii) se qualquer das Garantias se tornar inexistente, nula, ineficaz, inexecutável, inválida ou caso venham a ocorrer quaisquer eventos que afetem de forma relevante quaisquer das Garantias, no todo ou em parte, incluindo, sem limitação, o término, por qualquer motivo, do Contrato de Constituição de Consórcio (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) ou o questionamento judicial das Garantias constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis por qualquer consorciado. Para os fins de clareza, ressalta-se que o término de Termos de Adesão (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) ao Contrato de Constituição de Consórcio (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) não será considerado um Evento de Vencimento Antecipado;

(xiii) caso tenha sido recepcionado questionamento na esfera judicial, efetuado por terceiros, sobre a Escritura e/ou quaisquer dos demais Documentos da Operação (e/ou de qualquer de suas respectivas disposições), capaz de ocasionar um Efeito Adverso Relevante na Devedora e/ou na SPE, e que tenha ocorrida a devida citação da Devedora e/ou da SPE, salvo se, no prazo legal ou no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da sua ciência sobre o fato, dentre estes o menor, tiver sido proferida decisão em caráter liminar em favor da Devedora e/ou da SPE com efeito suspensivo, ou que o órgão julgador tenha negado, de ofício, o prosseguimento do questionamento judicial;

(xiv) se a Escritura de Emissão e/ou os demais Documentos da Operação, conforme aplicável: (a) forem objeto de questionamento judicial ou extrajudicial pela Devedora, pela SPE, por quaisquer de suas respectivas Afiliadas e/ou Partes Relacionadas no que tange à existência, validade, eficácia e/ou exequibilidade de qualquer de suas cláusulas; (b) não forem devidamente constituídos, formalizados, nos prazos descritos na Escritura de Emissão ou nos Documentos da Operação; (c) forem anulados, declarados ineficazes ou inexecutáveis, rescindidos, revogados, ou invalidados sob qualquer forma, no todo ou em parte; (d) no caso das Garantias, tiverem seus objetos deteriorados, destruídos ou de qualquer forma desapropriados, sem que sejam reforçadas nos termos e prazos previstos nos Contratos de Garantia, caso aplicável; ou (e) de qualquer forma, deixarem de existir;

(xv) (a) extinção, liquidação, dissolução da Devedora, da SPE e/ou qualquer das Afiliadas da Devedora e/ou da SPE; (b) pedido de recuperação judicial da Devedora, da SPE e/ou qualquer das Afiliadas da Devedora e/ou da SPE, independentemente do deferimento do seu processamento; (c) apresentação, pela Devedora, pela SPE ou por qualquer das Afiliadas da Devedora e/ou da SPE, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor, independentemente de sua homologação judicial; (d) pedido de autofalência da Devedora, da SPE e/ou qualquer das Afiliadas da Devedora e/ou da SPE; (e) pedido de falência da Devedora, da SPE e/ou qualquer das Afiliadas da Devedora e/ou da SPE, formulado por terceiros e não elidido no respectivo prazo legal; (f) decretação de falência da Devedora, da SPE e/ou qualquer das Afiliadas da Devedora e/ou da SPE; e/ou (g) a ocorrência de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei,

requerido pelo ou contra a Devedora, a SPE e/ou qualquer das Afiliadas da Devedora e/ou da SPE;

(xvi) caso qualquer declaração ou garantia prestada pela Devedora e/ou pela SPE na Escritura ou em qualquer outro Documento da Operação revelem-se comprovadamente falsas, enganosas, incorretas, incompletas, inconsistentes e/ou insuficientes, desde que não sanadas ou remediadas, se possível e a critério da Securitizadora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência a respeito do fato;

(xvii) cessão, alienação, constituição de ônus, gravame, alienação fiduciária, cessão fiduciária, hipoteca ou transferência em caráter fiduciário ou pleno, a qualquer tempo, de forma gratuita ou onerosa, temporária ou definitiva, pela Devedora e/ou pela SPE, a terceiros, durante a vigência da Escritura de Emissão, que afete (a) os bens objeto das Garantias; (b) bens essenciais para a regular condução das atividades da Devedora e/ou da SPE, sendo entendido como bens essenciais aqueles que a sua ausência ou perda de titularidade possam causar um Efeito Adverso Relevante na Devedora e/ou na SPE, incluindo, sem limitação, os Materiais e Equipamentos; e/ou (c) quaisquer bens, direitos e ativos da SPE em valor individual ou agregado equivalente ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais);

(xviii) ocorrência de protesto de títulos não quitados contra a Devedora e/ou a SPE, em valor individual ou agregado equivalente a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), exceto se o referido protesto for decorrente de erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, ou se for cancelado em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a Devedora e/ou a SPE tomar conhecimento do referido protesto;

(xix) caso a Devedora e/ou a SPE seja inscrita em qualquer cadastro dos órgãos de proteção ao crédito, como SERASA e Serviço de Proteção ao Crédito (SPC), Cadastro de Emissoras de Cheques sem Fundo (CCF) ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central do Brasil, com relação a obrigações pecuniárias não quitadas de valor individual ou agregado equivalente ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), salvo se (a) ocorrer a baixa no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a Devedora, a SPE, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário tiverem ciência da respectiva ocorrência; (b) referido cadastro for decorrente de erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário;

(xx) inadimplemento de qualquer obrigação financeira pecuniária da Devedora e/ou da SPE, no mercado local e/ou internacional, em valor igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, desde que o inadimplemento não seja sanado no prazo dos respectivos contratos das obrigações;

(xxi) declaração de vencimento antecipado de qualquer obrigação financeira da Devedora e/ou da SPE, no mercado local e/ou internacional, em valor igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas;

(xxii) contratação pela SPE (a) de novos endividamentos, inclusive mediante captação ou emissão de novos títulos de dívida no mercado local ou internacional; (b) de novas operações de desconto e/ou antecipação de recebíveis, presentes ou futuros, de titularidade da SPE; ou (c) qualquer outra nova transação ou operação que implique em aumento do passivo financeiro ou do endividamento da SPE;

(xxiii) descumprimento do Índice de Cobertura aplicável, pela Devedora, por período de 3 (três) meses consecutivos ou 6 (seis) meses alternados dentro de um período de 12 (doze) meses;

(xxiv) descumprimento do Índice Financeiro aplicável pela Devedora;

(xxv) caso a Devedora não cumpra a Destinação dos Recursos prevista na Escritura de Emissão;

(xxvi) realização por qualquer autoridade governamental de ato de sequestro, expropriação, nacionalização, desapropriação ou de qualquer modo aquisição compulsória, que afete (a) bens objeto das Garantias; (b) bens essenciais para a regular condução das atividades da Devedora e/ou da SPE, sendo entendido como bens essenciais aqueles que a sua ausência ou perda de titularidade possam causar um Efeito Adverso Relevante na Devedora e/ou na SPE; e/ou (c) bens, direitos e ativos da SPE, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais);

(xxvii) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora e/ou pela SPE, dos direitos e obrigações assumidos nos termos da Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação de que seja parte;

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

(xxix) ocorrência de Descaracterização dos Créditos Imobiliários;

(xxx) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial, e/ou qualquer decisão administrativa ou arbitral, pela Devedora e/ou pela SPE, cujos efeitos não estejam suspensos no prazo legal, em valor individual ou agregado equivalente ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) e/ou que possa ocasionar um Efeito Adverso Relevante na Devedora e/ou na SPE;

(xxxix) violação ou indício de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo sem limitação a Legislação Anticorrupção, pela Devedora, pela SPE e/ou pelas respectivas Afiliadas da Devedora e/ou da SPE e/ou por Partes Relacionadas da Devedora e/ou da SPE;

(xxxix) caso seja proferida decisão exequível em relação à qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, condenando a Devedora, a SPE e/ou qualquer das Afiliadas da Devedora e/ou da SPE e/ou Partes Relacionadas da Devedora e/ou da SPE, por cometimento de atos ilícitos (a) contra a economia popular, a fé pública e o patrimônio público; (b) contra o patrimônio privado, o sistema financeiro, o mercado de capitais e os previstos na lei que regula a falência; (c) contra a saúde pública; (d) eleitorais; (e) de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores; (f) de tráfico de entorpecentes e drogas, racismo, tortura, terrorismo e hediondos; (g) praticados por organização criminosa, quadrilha ou bando; (h) relacionados ao descumprimento da Legislação Anticorrupção; (i) relacionados ao descumprimento da Legislação Socioambiental (conforme definido na Escritura de Emissão); e/ou (j) que, de outra forma, possa causar um Efeito Adverso Relevante na Devedora e/ou na SPE;

(xxxix) não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer licenças, autorizações e/ou alvarás necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, cuja não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão possa ocasionar um Efeito Adverso Relevante na Devedora e/ou na SPE, exceto por aquelas em tempestivo processo de renovação;

(xxxix) não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer licenças, autorizações e/ou alvarás necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela SPE;

(xxxix) se ocorrer quaisquer hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, sendo certo que, no caso de conflito entre as disposições dos artigos retromencionados e a Escritura, serão aplicáveis os termos específicos, condições e prazos de cura previstos a Escritura;

(xxxix) caso as Cotas (conforme definido na Escritura de Emissão) de emissão da SPE, de titularidade da Devedora, não sejam integralmente integralizadas pela Devedora no prazo de 30 (trinta) dias contados desta data;

(xxxix) caso os CRI deixem de ser classificados como "Títulos Verdes", inclusive em virtude da ausência de renovação do parecer da Certificadora;

(xxxix) não manutenção, pela SPE, a qualquer momento a partir do 7º (sétimo) mês

(inclusive) contado da Data de Emissão, por um período de 3 (três) meses consecutivos ou por 6 (seis) meses alternados dentro de um período de 12 (doze) meses, do Caixa Mínimo (conforme definido na Escritura de Emissão); e/ou

(xxxix) se ocorrer imissão provisória do poder expropriante na posse do Imóvel Destinação em razão de ação ou procedimento expropriatório.

6.3.1. Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da sua ciência sobre o fato, para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, de forma que a declaração do vencimento antecipado deverá ser aprovada por Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação. Nas hipóteses de (i) não instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI por falta de quórum; ou (ii) não ser aprovado o exercício da faculdade prevista acima pelo quórum mínimo de deliberação, inclusive se por falta de quórum de deliberação, a Securitizadora não deverá declarar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

6.3.2. Em qualquer caso de declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a Devedora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, pelo valor correspondente ao saldo devedor atualizado das Obrigações Garantidas incluindo, caso sejam devidos, os tributos, encargos moratórios, multas, despesas, penalidades e demais encargos contratuais e legais do Patrimônio Separado previstos na Escritura de Emissão, em quaisquer Documentos da Operação ou na legislação aplicável, apurados ou incorridos pelo Patrimônio Separado, até a data do efetivo pagamento, conforme calculados pela Securitizadora, sem a incidência de qualquer prêmio.

6.3.3. Na hipótese de decretação do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a Devedora realizará a liquidação e o resgate antecipado das Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do envio de comunicação escrita a ser enviada pela Securitizadora à Devedora informando sobre a ocorrência do vencimento antecipado, exceto no caso de decretação do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas em decorrência da Descaracterização dos Créditos Imobiliários, hipótese em que a liquidação e o resgate antecipado das Debêntures deverão ser realizados pela Devedora no prazo determinado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, o qual não poderá ser inferior àquele definido pelo juízo ou pela entidade integrante da Administração Pública, caso aplicável.

6.3.4. A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência conjunta do Agente Fiduciário e da Securitizadora, com cópia ao Escriturador dos CRI e ao Agente de Liquidação, da declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas,

imediatamente após tal declaração do vencimento antecipado.

6.4. Amortização Extraordinária dos CRI. A Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária dos CRI, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor dos CRI, de forma antecipada e obrigatória, na Data de Pagamento imediatamente seguinte, diante da ocorrência dos seguintes eventos (i) Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; (ii) Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures; (iii) Amortização Extraordinária das Debêntures em Caso de Inadimplência; e/ou (iv) no caso de recebimento antecipado dos Créditos Imobiliários pela Emissora, de forma parcial, por qualquer outro motivo, desde que tais Créditos Imobiliários não sejam destinados ao Fundo de Reserva e/ou ao Fundo de Despesas.

6.4.1. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário, o Escriturador, o Agente de Liquidação e a B3 acerca da realização da Amortização Extraordinária dos CRI com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do pagamento da Amortização Extraordinária dos CRI. A Amortização Extraordinária dos CRI seguirá os procedimentos adotados pela B3, sendo certo que a data de pagamento da Amortização Extraordinária dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.4.2. Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir da data de emissão das Debêntures, realizar a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, limitada à Amortização Extraordinária Facultativa Parcial das Debêntures de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Debêntures, mediante envio de comunicação prévia à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência em relação à data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, o valor devido pela Devedora será aquele previsto na Escritura de Emissão, acrescido do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa, conforme aplicável.

6.4.3. Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures. A Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial das Debêntures será realizada a partir da primeira data de pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures (após findo o período de carência da amortização programada respectiva), nos termos da cláusula 8.2.3 (x), subitem “c”, da Escritura de Emissão, sempre calculada com a correspondente Remuneração proporcional e sem a incidência de prêmio.

6.4.4. Amortização Extraordinária das Debêntures em Caso de Inadimplência. A Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures em Caso de Inadimplência ocorrerá em caso de inadimplência da Devedora referente ao cumprimento do *covenant* de Índice de Cobertura, nos termos da Cláusula 8.2.3(x), subitem “c.2.2”, da Escritura de Emissão, sempre calculada com a correspondente Remuneração proporcional e sem a

incidência de prêmio.

6.5. Encargos moratórios. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, os débitos em atraso ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios.

6.6. Os pagamentos a serem recebidos pela Emissora, nos termos das cláusulas e subitens acima, devem ser creditados na Conta Centralizadora.

7. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. 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 pelo menos 1 (um) portal de notícias com página eletrônica na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade, assim como imediatamente disponibilizar tais informações diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito.

7.2. Informe Mensal. A Securitizadora obriga-se ainda a elaborar até o dia 25 de cada mês e, caso seja requisito legal ou regulamentar, manter em sua página na rede mundial de computadores, em seção específica para a Emissão dos CRI, um informe mensal, a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, conforme Suplemento E à Resolução CVM 60.

7.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários. A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.3.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer ou 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) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, imediatamente 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.

7.3.2. A Securitizadora disponibilizará as informações relativas aos cálculos e à verificação do Índice Financeiro e do Índice de Cobertura de acordo com os termos e condições

previstos na Escritura de Emissão.

7.4. Relatório Anual do Agente Fiduciário. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários da Emissora necessários à elaboração do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.4.1. A Securitizadora manterá em sua página na rede mundial de computadores, em seção específica para a Emissão dos CRI, os relatórios elaborados pelo Agente Fiduciário conforme a cláusula 7.4 acima.

7.5. Prestadores de Serviços. A Emissora obriga-se a contratar, às expensas do Fundo de Despesas e, caso este torne-se insuficiente e a Devedora não realize a recomposição dos valores relativos ao Fundo de Despesas, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, às expensas do Patrimônio Separado, todos os prestadores de serviços necessários à presente Emissão, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e o Escriturador.

7.6. Responsabilidade da Emissora. 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, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

7.7. Leis Ambientais e Trabalhistas. A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais, previdenciárias e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo à escravidão, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão.

7.8. Legislação Anticorrupção. A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer seus controladores, suas controladas e os conselheiros, diretores e funcionários das entidades ante mencionadas cumprirem a Legislação Anticorrupção, sendo certo que a Emissora: (i) adota programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (ii) conhece e

entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; (iii) declara que os seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, assim como os de suas controladoras e os de suas controladas, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; e (iv) adota as diligências apropriadas para contratação e supervisão de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente.

7.9. Obrigações adicionais da Emissora. A Emissora, ainda, obriga-se a:

- i) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- ii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- iii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- iv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- v) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por auditor independente registrado na CVM;
- vi) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, desde que devidamente comprovado;
- vii) responder pela origem e pela autenticidade dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI; e

viii) cumprir integralmente as obrigações estabelecidas na Resolução CVM 60 e nas demais normas regulamentares aplicáveis.

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

i) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM, nos termos Resolução CVM 60, e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor, estando adimplente no cumprimento de todas as normas regulamentares aplicáveis;

ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração dos Documentos da Operação de que é parte, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;

iii) a celebração dos Documentos da Operação de que é parte e o cumprimento das obrigações neles assumidas (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; (c) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida; (d) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (e) não resultarão em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (f) não resultarão na criação de qualquer ônus ou gravame; (g) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (h) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;

iv) os seus representantes legais ou mandatários que assinam os Documentos da Operação de que é parte têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação de que é parte;

v) possui registro de companhia securitizadora atualizado junto à CVM na Categoria S1; (b) não apresenta pendências cadastrais ou no cumprimento de suas obrigações regulatórias junto a CVM; e (c) até a presente data, não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais ou administrativo por parte de investidores dos valores mobiliários emitidos pela Securitizadora;

vi) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir as obrigações por ela assumidas no âmbito dos

Documentos da Operação ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização, conforme aplicável;

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

viii) nunca praticou e não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor;

ix) a Emissora, suas controladas e suas controladoras, assim como os respectivos sócios, acionistas, administradores e, no melhor conhecimento da Emissora, colaboradores de tais entidades atuam em conformidade e cumprem, na realização de suas atividades, as disposições da Legislação Anticorrupção;

x) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel Destinação;

xi) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições de todos os Documentos da Operação;

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

xiii) verificou a veracidade, consistência e completude das informações por ela prestadas no presente Termo de Securitização;

xiv) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, judicial ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

xv) na Data de Emissão dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

xvi) está cumprindo a legislação socioambiental aplicável e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por descumprimentos que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que tal questionamento não possa causar um Efeito Adverso Relevante na Securitizadora;

xvii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

xviii) nunca houve contra a Emissora condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravizado ou infantil;

xix) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;

xx) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

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

xxii) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

xxiii) providenciou opinião legal sobre a estrutura da Emissão, elaborada por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;

xxiv) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este verifique a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão, ainda que sob a custódia por terceiro contratado para esta finalidade; e

xxv) os Créditos Imobiliários destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI, assim como as Garantias.

7.11. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

8. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

8.1. Regime Fiduciário. Na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, a Emissora, neste ato, declara, para todos os fins legais, em caráter irrevogável e irretratável, que instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, incluindo, sem limitação, as Garantias, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas, os Investimentos Permitidos, os

valores a serem depositados na Conta Centralizadora, os valores referentes à integralização dos CRI e os bens e direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e direitos que sejam abrangidos pelo Regime Fiduciário, de modo que tais bens e direitos constituirão o Patrimônio Separado e os Créditos Imobiliários constituirão lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 26, § 1º, da Lei 14.430 e do artigo 3º do Suplemento A à Resolução CVM 60, e o Termo de Securitização será registrado na B3.

8.2. Os bens e direitos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, nos termos do item 8.1 acima: (i) são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430; e (ii) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das Despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

8.3. O Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI.

8.4. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos Imobiliários, incluindo, sem limitação, as Garantias, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas, os Investimentos Permitidos, os valores a serem depositados na Conta Centralizadora, os valores referentes à integralização dos CRI e os bens e direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e direitos que sejam abrangidos pelo Regime Fiduciário.

8.5. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio geral da Emissora ou contra outros patrimônios separados administrados pela Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos recursos do Patrimônio Separado.

8.6. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

8.7. Os recursos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações

inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

8.8. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as Despesas mencionadas neste Termo de Securitização, tais Despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titularizados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos. Ainda que tais Despesas sejam pagas pelos Titulares de CRI, as mesmas deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias. Os Titulares dos CRI que efetuarem o pagamento de Despesas terão prioridade no recebimento do reembolso de tais valores, em relação aos demais pagamentos dos CRI devidos aos Titulares dos CRI.

8.9. Conta Centralizadora. A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta Centralizadora para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

8.10. Isenção de Ação ou Execução. Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários, os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora e/ou nos Investimentos Permitidos (incluindo os valores referentes ao Fundo de Reserva e ao Fundo de Despesas), e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

8.11. Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários e as Garantias, os recursos mantidos na Conta Centralizadora e os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos (incluindo os valores referentes ao Fundo de Reserva e ao Fundo de Despesas) permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.12. Administração do Patrimônio Separado. Durante a vigência dos CRI, a Emissora administrará 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. Observado o disposto neste Termo de Securitização, a Emissora será responsável pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e Garantias vinculados ao Patrimônio Separado.

8.13. Exercício Social. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão se encerrará em 30 de junho de cada ano.

8.14. Declarações da Emissora. Em adição à outras declarações prestadas neste Termo de Securitização, a Emissora declara que:

- i) a custódia da Escritura de Emissão será realizada pela Instituição Custodiante;
- ii) a guarda e conservação, em vias eletrônicas, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Securitizadora; e
- iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá (a) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; (b) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e (c) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação das Garantias.

8.15. Tributos. A Devedora será responsável perante a Securitizadora pelo pagamento de todos os tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma da Escritura de Emissão, os quais, quando devidos, deverão ser integralmente pagos pela Devedora. Nesse sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos (*gross up*). Da mesma forma, caso, por força de lei ou norma regulamentar, a Securitizadora, tenha que reter ou deduzir, tributos dos pagamentos feitos no âmbito da Escritura de Emissão, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais, de modo que a Securitizadora, receba os mesmos valores que seriam por eles recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Com base na interpretação da legislação fiscal vigente à época da assinatura da Escritura de Emissão, sobre a emissão das Debêntures não incidem quaisquer Tributos, sendo entendido que não são necessários quaisquer recolhimentos sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Securitizadora. Todos os Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os pagamentos feitos pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, bem como em decorrência de nova interpretação da norma, com fulcro em norma legal ou regulamentar, são de responsabilidade da Devedora e serão integralmente suportados pela Devedora, se e quando devidos, acrescido de eventuais multas e penalidades. Não obstante, caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros Tributos sobre os

pagamentos ou reembolso previstos na Escritura de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos Tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Securitizadora no âmbito da Escritura de Emissão, (i) a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos, de modo que, nesta situação, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Caso a modificação na legislação vigente impacte a tributação pessoal da Securitizadora ou de quaisquer terceiros, como os Titulares do CRI, sem correlação direta com a presente Emissão, à Devedora não será imputado qualquer ônus adicional. A Devedora será responsável pelo pagamento de imposto de renda ou quaisquer outros tributos que eventualmente venha a incidir sobre o pagamento de rendimentos dos Titulares de CRI caso, no entendimento das autoridades fiscais, não sejam observadas a legislação e/ou regulamentação aplicáveis, incluindo com relação ao lastro dos CRI e sua caracterização, devendo nesta hipótese realizar o pagamento das Debêntures em montante suficiente para que os Titulares dos CRI sejam pagos como se não incidisse imposto de renda nos rendimentos pagos a eles (*gross-up*); e (ii) será facultado à Devedora a realização do resgate antecipado total das Debêntures, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da data em que seja devido o primeiro recolhimento, retenção, pagamento ou majoração referido nesta Cláusula, pelo valor nominal unitário das Debêntures, ou seu saldo, conforme o caso, atualizado pela atualização monetária das Debêntures e acrescido da remuneração das Debêntures, incidente desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a data de pagamento das Debêntures ou desde a data de cálculo das Debêntures imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis*, dos encargos moratórios aplicáveis e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação, sem que haja a incidência de qualquer prêmio.

8.16. Guarda dos Documentos Comprobatórios. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda em custódia de 1 (uma) via eletrônica de cada um dos seguintes documentos: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) o Termo de Securitização; e (iii) os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens “i” e “ii” acima, nos termos o instrumento de contratação celebrado com a Instituição Custodiante.

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

8.16.2. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções e de acordo com os

regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Securitizadora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

8.17. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Durante todo o prazo de vigência da Emissão, a ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita deverá ser observada, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a quaisquer das Garantias) e dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) depositados na Conta Centralizadora devem ser aplicados pela Securitizadora, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Cascata de Pagamentos"):

- (i) pagamento de quaisquer despesas pertinentes à Emissão vencidas e não pagas, caso o Fundo de Despesas não tenha recurso suficiente para tal, se aplicável;
- (ii) pagamento de quaisquer despesas pertinentes à Emissão vincendas na data de utilização dos recursos, caso o Fundo de Despesas não tenha recurso suficiente para tal, se aplicável
- (iii) recomposição do Fundo de Despesas, conforme necessário;
- (iv) recomposição do Fundo de Reserva, conforme necessário;
- (v) pagamento de Remuneração e Encargos Moratórios dos CRI, vencidos e não pagos, se aplicável;
- (vi) pagamento da amortização ordinária devida e não paga dos CRI, se aplicável;
- (vii) pagamento, na Data de Pagamento respectiva, da parcela da Remuneração dos CRI devida, caso haja pagamento programado para tal mês;
- (viii) pagamento, na Data de Pagamento respectiva, da amortização ordinária dos CRI devida, caso haja pagamento programado para tal mês;
- (ix) pagamento, na Data de Pagamento, da respectiva Amortização Extraordinária Compulsória da Atualização Monetária, caso haja pagamento programado para tal mês", de acordo com as definições no anexo XI ao Termo de Securitização;
- (x) até a primeira data de pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures (após findo o período de carência da amortização programada respectiva), inclusive, caso a Devedora e

a SPE estejam adimplentes em relação a todas as suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias no âmbito dos Documentos da Operação, será feita a liberação à SPE, por meio de depósito ou transferência de recursos para a Conta de Livre Movimentação (como definida na Escritura de Emissão), de 100% (cem por cento) dos valores provenientes exclusivamente dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) depositados na Conta Centralizadora, sem possibilidade de utilização, para tal finalidade de valores provenientes do pagamento dos Créditos Imobiliários ou de qualquer valor oriundo ou relacionado a quaisquer das Garantias, exceto pelos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis). Todavia, até a primeira data de pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures (após findo o período de carência da amortização programada respectiva), caso a Devedora e/ou a SPE estejam inadimplentes em relação a qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, 100% (cem por cento) dos valores provenientes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) depositados na Conta Centralizadora permanecerão retidos pela Emissora (1) até o eventual saneamento do inadimplemento verificado, ou (2) até que ocorra o vencimento antecipado das CRI, caso não ocorra o saneamento do inadimplemento verificado, conforme o caso; e

(xi) a partir da primeira data de pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures (após findo o período de carência da amortização programada respectiva), inclusive, observado o disposto na cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis aplicar-se-ão as seguintes regras:

- (a) caso a Emissora e a SPE estejam adimplentes em relação a todas as suas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação ou, ainda, na hipótese de haver inadimplência somente da obrigação de enquadramento do covenant de Índice de Cobertura ou da obrigação de manutenção do Caixa Mínimo (como adiante definido), na medida em que a Emissora e/ou a SPE tenham apresentado os correspondentes comprovantes de pagamento ou orçamento/fatura relativos ao pagamento de despesas dos projetos em desenvolvimento no Imóvel Destinação, será feita a devolução à SPE, por meio de depósito ou transferência de recursos para a Conta de Livre Movimentação, do Valor de Manutenção dos Projetos (conforme abaixo definido), utilizando, para tanto, exclusivamente os valores provenientes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) que sobejarem após o pagamento dos itens anteriores, se houver, sem possibilidade de utilização, para tal finalidade, de valores provenientes do pagamento dos Créditos Imobiliários ou de qualquer valor oriundo ou relacionado a quaisquer

das Garantias. Para os fins desta Escritura, "Valor de Manutenção dos Projetos" significa a quantia de até R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) mensais, corrigidos anualmente pela variação positiva do IPCA desde a Data de Emissão, devidamente comprovada mediante a apresentação de recibos ou orçamento/fatura relativos ao pagamento de despesas dos projetos em desenvolvimento no Imóvel Destinação;

- (b) todavia, caso a Emissora e/ou a SPE estejam inadimplentes em relação a suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, não ocorrerá a liberação do Valor de Manutenção dos Projetos para a Conta de Livre Movimentação - exceto na hipótese de inadimplência referente ao cumprimento do covenant de Índice de Cobertura ou à manutenção do Caixa Mínimo (como adiante definido), casos em que ocorrerá a liberação do Valor de Manutenção dos Projetos para a Conta de Livre Movimentação, mas aplicar-se-á o disposto no subitem "c.2.2" abaixo -, de modo que 100% (cem por cento) dos valores provenientes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) depositados na Conta Centralizadora permanecerão retidos pela Securitizadora (b.1) até o eventual saneamento do inadimplemento verificado, sendo certo que, nesta hipótese, o Valor de Manutenção dos Projetos será liberado à SPE e aplicar-se-á o disposto no subitem "c" abaixo, ou, conforme o caso, (b.2) até que ocorra o vencimento antecipado das Debêntures, caso não ocorra o saneamento do inadimplemento verificado dentro do prazo de cura aplicável, se houver;
- (c) na hipótese de liberação do Valor de Manutenção dos Projetos à SPE, conforme o subitem "a" ou o subitem "b.1" acima, os valores provenientes exclusivamente dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) que sobejarem após a realização dos pagamentos descritos nos itens anteriores ("Valores Remanescentes dos Direitos Creditórios Cedidos"), se houver, terão a seguinte destinação, sem que para tais situações haja a incidência de prêmio: (c.1) o valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos Valores Remanescentes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente será retido pela Securitizadora até a próxima Data de Pagamento (conforme abaixo definido), quando será utilizado para Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme abaixo definido) ou Resgate Antecipado Obrigatório (conforme abaixo definido), conforme o caso, caso existam recursos suficientes para

tanto, sem a incidência de qualquer prêmio; e (c.2) o valor equivalente aos 50% (cinquenta por cento) restantes dos Valores Remanescentes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente terão o seguinte direcionamento:

(c.2.1) caso a Emissora e a SPE estejam adimplentes em relação a todas as suas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação – inclusive o enquadramento do covenant de Índice de Cobertura e do Caixa Mínimo (como adiante definido), ainda que o enquadramento do Índice de Cobertura tenha ocorrido em virtude da Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme abaixo definido) realizada conforme o subitem “c.1” acima -, todo o saldo residual dos Valores Remanescentes dos Direitos Creditórios Cedidos será liberado à SPE, por meio de depósito ou transferência de recursos para a Conta de Livre Movimentação, de acordo com o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

(c.2.2) caso a Emissora e/ou a SPE permaneçam inadimplentes em relação ao enquadramento do covenant de Índice de Cobertura e/ou à manutenção do Caixa Mínimo (como adiante definido), o saldo residual dos Valores Remanescentes dos Direitos Creditórios Cedidos que seria retornado para a SPE será, em sua totalidade, retido pela Securitizadora até a próxima Data de Pagamento (conforme abaixo definido), quando será utilizado para Amortização Extraordinária Obrigatória em Caso de Inadimplência (conforme abaixo definido) ou para o Resgate Antecipado Obrigatório em Caso de Inadimplência (conforme abaixo definido), conforme o caso, caso existam recursos suficientes para tanto, sem a incidência de qualquer prêmio. Nesta hipótese, o valor calculado da Amortização Extraordinária Obrigatória em Caso de Inadimplência (conforme abaixo definido), incluindo os juros proporcionais, corresponderá ao montante suficiente para reenquadramento do Índice de Cobertura, se necessário. Após tal covenant estar adimplido, quando os recursos sejam suficientes para tal, caso sobeje algum recurso proveniente dos Valores Remanescentes dos Direitos Creditórios Cedidos, este será destinado a recomposição da obrigação de manutenção do Caixa Mínimo (como definido abaixo). Após estes covenants estarem enquadrados, qualquer recurso proveniente dos Valores Remanescentes dos Direitos

Creditórios Cedidos, se existente, poderá ser liberado à SPE, por meio de depósito ou transferência de recursos para a Conta de Livre Movimentação. Excepcionalmente, caso o desenquadramento do covenant de Índice de Cobertura e/ou do Caixa Mínimo (como adiante definido) seja(m) sanado(s) pela Emissora e/ou pela SPE durante o período da retenção, os recursos retidos conforme este subitem serão liberados para a Conta de Livre Movimentação até o Dia Útil imediatamente seguinte à data em que tenha sido verificado, pela Securitizadora, o saneamento do respectivo descumprimento.

8.18. Os pagamentos a serem feitos pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado, para os Titulares dos CRI serão realizados de acordo com a Cascata de Pagamentos e utilizarão os montantes disponíveis na Conta Centralizadora.

8.19. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

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

8.21. Aplicação de Recursos da Conta Centralizadora. Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora deverão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.

8.22. Investimentos Permitidos. Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado.

8.22.1. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado.

8.22.2. A Securitizadora não terá 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 negligente da Securitizadora.

9. AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. 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.

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

- i) conhecer e aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17;
- iii) 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 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17;
- iv) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo VIII deste Termo de Securitização;
- v) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- vi) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo VIII a este Termo de Securitização, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- vii) não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com a Devedora e/ou com a SPE que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- viii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- ix) não tem qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é

conferida;

- x) verificou a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento;
- xi) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- xii) este Termo de Securitização contém e constitui obrigações válidas e vinculantes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições;
- xiii) está ciente da regulamentação aplicável às Debêntures, aos CRI, à Emissão e à Oferta, emanada pela CVM, pelo Banco Central do Brasil e pelas demais autoridades e órgãos competentes;
- xiv) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que atue e venha a atuar na qualidade de agente fiduciário;
- xv) ter verificado a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização;
- xvi) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- xvii) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações da Legislação Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, por si, por suas controladas, controladores, pelos sócios, acionistas, administradores e, no melhor conhecimento do Agente Fiduciário, colaboradores das entidades ante mencionadas, que: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (c) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;

xviii) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;

xix) não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;

xx) nos termos do artigo 6º, §2º, da Resolução CVM 17, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo VIII deste Termo de Securitização; e

xxi) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização. No mais, verificará a constituição e exequibilidade das Garantias na medida em que forem registradas junto aos respectivos órgãos competentes, conforme aplicável. Dessa forma, em que pese a Emissora possuir os direitos sobre os objetos das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização cujos Contratos de Garantia deverão ser registradas nos prazos indicados nos Documentos da Operação, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição das referidas Garantias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão das Garantias caso as condições de constituição de cada Garantia não sejam implementadas.

9.3. Incumbências do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, além das demais atribuições previstas na legislação e regulamentação aplicáveis:

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

ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

iii) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

iv) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

- v) intimar, conforme o caso e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Emissora, a Devedora e/ou a SPE a reforçar as Garantias dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- vi) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- vii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, respeitando os termos e regras estabelecidas neste Termo de Securitização;
- viii) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- ix) 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 Geral que deliberará sobre sua substituição;
- x) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- xi) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- xii) 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 liquidação do Patrimônio Separado;
- xiii) comunicar os Titulares dos CRI 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 de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;
- xiv) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- xv) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do

Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;

xvi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

xvii) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430;

xviii) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes na legislação e regulamentação aplicáveis;

xix) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

xx) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

xxi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

xxii) promover nos competentes órgãos e conforme aplicável, caso a Emissora não o faça, o registro dos Documentos da Operação e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes;

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

xxiv) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

xxv) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Devedora e/ou da SPE, conforme

o caso;

xxvi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;

xxvii) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, quando aplicável ao Agente Fiduciário, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;

xxviii) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

xxix) manter atualizados a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Agente de Liquidação, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Agente de Liquidação, a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;

xxx) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no Anexo 15 da Resolução CVM 17;

xxxi) comunicar os Titulares de CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência da ocorrência, qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora e/ou pela SPE de quaisquer obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora e/ou pela Devedora e/ou pela SPE, que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o disposto na Resolução CVM 17;

xxxii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos CRI e das Debêntures que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante;

xxxiii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI e as Debêntures que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros;

xxxiv) verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o

montante obtido por meio da Oferta, nos termos deste Termo de Securitização;

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

xxxvi) em atendimento ao Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, desde que de forma justificada, às expensas do Fundo de Despesas e, caso este seja insuficiente, às expensas da Devedora, mediante a contratação de um Prestador Pré-Aprovado ou a apresentação de 3 (três) propostas comerciais pelo Agente Fiduciário para a aprovação pela Devedora, que deverá se manifestar no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados do seu recebimento, sendo certo que (i) caso a Devedora não se manifesta ou não realize a aprovação dentro do prazo retromencionado, o Agente Fiduciário poderá aceitar a proposta que contiver o menor valor para a prestação dos serviços respectivos; e (ii) caso tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a apresentação de propostas à Devedora não será necessária, sendo certo que, caso seja possível, será dada preferência para a contratação de um Prestador Pré-Aprovado, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das Garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

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

9.5. Remuneração do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário fará jus ao recebimento de uma remuneração anual no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), líquida de impostos, a qual deverá ser paga em parcelas anuais até o final da operação. A remuneração do Agente Fiduciário deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a partir da integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro.

9.5.1. No caso de celebração de aditamentos aos Documentos da Operação, em que haja a necessidade de elaboração e/ou validação de minuta de ata, documento e/ou contrato, assim como reunião externa à sede da corretora, serão cobrados, adicionalmente, o valor líquido mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem dedicado para tais atividades.

9.5.2. As parcelas da remuneração do Agente Fiduciário serão atualizadas, na menor periodicidade admitida em lei, pelo IPCA, ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-

lo, a serem corrigidos anualmente desde a data de pagamento da primeira parcela até a data de pagamento de cada parcela, calculados *pro rata die* se necessário.

9.5.3. A remuneração do Agente Fiduciário prevista neste Termo de Securitização será devida mesmo após o vencimento dos CRI caso haja a necessidade de adoção, pelo Agente Fiduciário, dos procedimentos elencados em lei ou nos documentos da operação para excussão das Garantias.

9.5.4. A Securitizadora, por meio do Patrimônio Separado dos CRI, arcará com o custo dos tributos, incidentes sobre o pagamento da remuneração devida ao Agente Fiduciário e os demais reembolsos devidos no âmbito da prestação de serviços de agente fiduciário. Desta forma, todos os pagamentos serão acrescidos dos seguintes impostos: Impostos Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Imposto de Renda e Proventos de Qualquer – IRFF, bem como outros quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário.

9.5.6. A Securitizadora, por meio do Patrimônio Separado dos CRI, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI para realizar seus créditos no âmbito dos CRI. O ressarcimento a que se refere este item será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a entrega à Securitizadora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas e necessárias à proteção dos direitos dos Titulares dos CRI.

9.6. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral de Titulares de CRI para que seja eleito seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário.

9.7. Destituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- ii) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI em primeira e segunda convocação; ou
- iii) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29

da Lei 14.430 ou das incumbências do Agente Fiduciário previstas neste Termo de Securitização.

9.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição. O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes na legislação aplicável e neste Termo de Securitização.

9.9. Substituição Permanente. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento aos Documentos da Operação e deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização perante a Instituição Custodiante, ou em prazo inferior previsto na regulamentação, caso aplicável.

9.10. Substituto Provisório. Exceto se previsto de forma distinta na legislação e regulamentação aplicáveis, por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

9.11. Validade das manifestações. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, 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 Geral.

9.12. Atuação Vinculada. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

9.13. Renúncia. O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até

a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

10. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Liquidação do Patrimônio Separado. Caso seja verificada qualquer das hipóteses previstas na cláusula 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização e da Resolução CVM 60.

10.2. Convocação da Assembleia Geral. Exceto se previsto de forma diversa na regulamentação aplicável, em até 15 (quinze) dias a contar da ocorrência de qualquer um dos eventos listados na cláusula 10.4 abaixo, deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida neste Termo de Securitização e no artigo 39, §2º, da Resolução CVM 60, para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova companhia securitizadora. A convocação de tal Assembleia Geral deverá ser realizada com 20 (vinte) dias de antecedência em relação à data de sua realização, em primeira e em segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, ou, em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI.

10.3. Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua administração por nova companhia securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira, sendo certo que a deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens abaixo, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não pode ser superior a títulos de securitização representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30, §4º, da Resolução CVM 60.

10.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e Liquidação Antecipada dos CRI. Além da hipótese de insolvência da Securitizadora, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo:

a) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, formulado pela própria Emissora, por credor, classe de credores ou qualquer terceiro, independentemente

de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento ou de sua concessão pelo juiz competente;

b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

c) comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária da Emissora, ou comprovado desvio de finalidade do Patrimônio Separado;

d) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e

e) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

10.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

10.5. Forma de Liquidação do Patrimônio Separado. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado de forma transitória ao Agente Fiduciário (ou de forma definitiva à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, sendo certo que de forma transitória no caso do Agente Fiduciário; (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias; e (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos.

10.5.1. Em caso de liquidação antecipada do Patrimônio Separado, os Créditos Imobiliários serão divididos proporcionalmente entre os Titulares dos CRI observada ordem de prioridade de pagamentos definida neste Termo de Securitização, até que seja pago o saldo total dos CRI que cada um dos investidores detenha na data da liquidação antecipada. Eventual saldo existente no Patrimônio Separado, após pagamento das Despesas de manutenção dos CRI, se for o caso, que incluem pagamento ao Agente

Fiduciário, Instituição Custodiante, obrigações fiscais, e todas as demais despesas da Emissão será devolvido à Devedora.

10.5.2. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Geral que deliberaria sobre a liquidação do Patrimônio Separado, acima, não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; e (b) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula que deliberaria sobre a liquidação do Patrimônio Separado, acima, seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.5.3. Insuficiência de Bens. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

10.5.4. Exceto se expressamente previsto de forma diversa na legislação e regulamentação aplicável, a Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, acima, deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei 14.430.

10.5.5. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na cláusula 10.5.4 acima, 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 Geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Geral seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11. ASSEMBLEIA GERAL

11.1. Assembleia Geral de Titulares de CRI. Além de eventuais outras matérias de competência privativa previstas na legislação e regulamentação aplicáveis, compete privativamente à Assembleia Geral de Titulares dos CRI deliberar sobre:

- a) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela companhia securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem, sendo certo que as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia especial de investidores correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores;
- b) alterações neste Termo de Securitização, ressalvado o disposto no artigo 25, §§ 3º e 4º, da Resolução CVM 60;
- c) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e
- d) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar os CRI ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

11.2. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

11.3. Convocação. A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada (a) pela Emissora; (b) pelo Agente Fiduciário; ou (c) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

11.4. A convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI pelo Agente Fiduciário ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI, deve ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Geral de Titulares dos CRI às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Titulares dos CRI assim convocada deliberar em contrário.

11.5. Forma de Convocação. A convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI deve ser encaminhada pela Emissora a cada Titular de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

11.6. Prazo para Realização. A Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias de diferença em relação à data da convocação.

11.7. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário. A Assembleia Geral de Titulares

de CRI será convocada toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários e das Garantias, tiver de exercer ativamente os seus direitos estabelecidos em quaisquer Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora e à SPE. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer o seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação.

11.8. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou os Titulares de CRI não cheguem a uma definição sobre a orientação, 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.

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

11.10. Legislação Aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI o disposto na Resolução CVM 60, bem como, no que couber, o disposto na Resolução CVM 81, no que for aplicável.

11.11. Instalação. Exceto se expressamente previsto de forma diversa neste Termo de Securitização, na legislação e/ou na regulamentação aplicáveis, a Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á com a presença de qualquer número de Titulares de CRI.

11.12. Votos. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

11.13. Quóruns. Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes (conforme o caso) na Assembleia Geral de Titulares de CRI.

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

11.15. Prestação de Informações. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora e a SPE), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora, a SPE 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.

11.16. Presidência. A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (a) ao Agente Fiduciário; (b) à Securitizadora; ou (c) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes, conforme previsto na legislação e regulamentação aplicáveis ao caso concreto.

11.17. Quórum de Deliberação. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação e/ou na legislação ou regulamentação aplicáveis, as deliberações serão tomadas por Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou por Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 dos CRI em Circulação presentes em referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em segunda convocação.

11.18. Formato das Assembleias Gerais. A Assembleia Geral pode ser realizada: (i) de modo exclusivamente digital, caso os investidores somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) de modo parcialmente digital, caso os investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

11.18.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor.

11.18.2. Os Investidores podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela companhia securitizadora antes do início da Assembleia Geral.

11.19. Dispensa de Formalidades. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares 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.

11.20. Dispensa de Assembleia Geral. As Partes concordam que este Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que (a) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas da ANBIMA, B3 e/ou demais entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras aplicáveis; (b) decorrer de correção de erro formal, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; (c) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Devedora, da SPE, Securitizadora, do Agente Fiduciário ou dos prestadores de serviços do Patrimônio Separado, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI; (d) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização; ou (e) expressamente permitido neste Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação.

11.21. Consulta Formal. As deliberações da Assembleia de Titulares dos CRI poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Titulares do CRI, observado que nesse caso deve ser concedido aos investidores prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

11.22. Encaminhamento de Documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE.

11.23. Substituição do Agente de Liquidação e/ou do Escriturador. A Emissora poderá, no período de vigência dos CRI, promover a substituição do Agente de Liquidação e do Escriturador sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, desde que atendidas as seguintes condições: (a) que a instituição que venha a substituir seja o Banco Bradesco S.A., o Banco do Brasil S.A., o Itaú Unibanco S.A., o Banco Santander (Brasil) S.A. ou entidade integrante do conglomerado financeiro de tais instituições; e (b) que não acarrete em custo adicional às despesas da emissão já contratadas, conforme descrito nas alíneas acima.

12. DESPESAS DA EMISSÃO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO E FUNDO DE DESPESAS

12.1. Para fazer frente aos pagamentos das Despesas, nas quais incluem-se as despesas previstas no Anexo III a este Termo de Securitização, que serão arcadas pelo Fundo de Despesas e/ou diretamente pela Devedora, na sua insuficiência, a Securitizadora deverá observar o disposto nas cláusulas abaixo.

12.2. Na hipótese de a Data de Vencimento Final dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento Final dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviços da Emissão dos CRI, continuarem exercendo as suas funções, as Despesas continuarão sendo devidas.

12.3. O custo de administração e as Despesas continuarão sendo devidos, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora e/ou os prestadores de serviço ainda estejam atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora e/ou dos respectivos prestadores de serviços.

12.4. Fundo de Despesas. Será retido do Valor Total da Emissão, na Conta Centralizadora, o montante de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), a ser utilizado para fazer frente ao Valor das Despesas *Flat* e das Despesas recorrentes da Emissão. O Fundo de Despesas deverá, a todo momento, ter o Valor Mínimo do Fundo de Despesas. Caso, em qualquer verificação pela Securitizadora, os recursos depositados no Fundo de Despesas tornem-se inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora deverá aportar na Conta Centralizadora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido, o montante necessário ao atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

12.5. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas deverão ser investidos nos Investimentos Permitidos, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou performance.

12.6. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado do CRI, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Securitizadora não terá 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 negligente da Securitizadora.

12.7. A Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do integral adimplemento das Obrigações Garantidas, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, em conta a ser indicada oportunamente por esta. A liberação acima somente poderá ser realizada após a emissão do relatório de

encerramento dos CRI (termo de quitação) pelo Agente Fiduciário, o que deverá ocorrer em até 3 (três) Dias Úteis após o evento de resgate total dos CRI na B3, conforme o §1º do artigo 32 da Lei 14.430.

12.8. Reembolso de Despesas. Caso a Securitizadora, os Titulares dos CRI e/ou o Agente Fiduciário venham, eventualmente, a arcar com quaisquer Despesas devidas pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário poderão solicitar o reembolso junto à Devedora de tais Despesas quitadas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais Despesas.

12.9. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60, caso o Patrimônio Separado dos CRI seja insuficiente para arcar com as Despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

12.10. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as Despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovados pelos Titulares dos CRI e adiantados ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

12.11. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais Despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas Despesas. Os Titulares dos CRI que efetuarem o pagamento de Despesas terão prioridade no recebimento do reembolso de tais valores, em relação aos demais pagamentos dos CRI devidos aos Titulares dos CRI.

13. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse

investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

13.1. Tributação. Serão ou poderão vir a ser, conforme o caso, de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI:

Imposto sobre a Renda (IR)

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro,

residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, artigo 71 da Instrução Normativa RFB 1585e artigo 859, inciso I, do Decreto 9.580).

Não obstante a isenção de retenção do IRRF, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; (b) no caso das cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (c) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (artigo 1º da Lei nº 14.183). As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei 9.532).

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB 1.585). Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981e artigo 15, §2º da Lei 9.532. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373) e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis de agronegócio detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (artigo 85, §4º, da Instrução Normativa RFB 1.585).

Conceitualmente, são entendidos como país ou jurisdição com tributação favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente considerados países ou jurisdições com tributação favorecida aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037.

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

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, artigo 1º da Lei nº 10.637 e da Lei nº 10.833).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

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

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

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 pela Resolução CMN 4373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306. 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 transações 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 artigo 32, §º, inciso VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

14. PUBLICIDADE

14.1. Publicidade. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados mediante publicação em pelo menos 1 (um) portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso



gratuito, a informação em sua integralidade, sendo certo que todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

14.1.1. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

15. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Registro do Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados perante a B3 e custodiados junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei 14.430, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo IV a este Termo de Securitização.

16. NOTIFICAÇÕES

16.1. Comunicações. Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

A/C: Nathalia Machado e Amanda Martins

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, Bairro Jardim Paulistano
São Paulo – SP

CEP 01451-001

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Tel: (11) 3045-8808

Para o Agente Fiduciário:

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP

São Paulo – SP

CEP 04534-000

At.: Flaviano Mendes de Sousa

Telefone: (11) 3165-6056

E-mail: servicos.estruturados@terrainvestimentos.com.br

16.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham

documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio; ou (ii) 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).

16.1.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Termo de Securitização serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

17. FATORES DE RISCOS

17.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

17.2. Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora, poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

17.3. Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora, a Devedora e a SPE no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

17.4. Para os efeitos desta Seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um Efeito Adverso Relevante sobre a Emissora, a Devedora e/ou a SPE, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, da Devedora e/ou da SPE, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta seção como possuindo também significados semelhantes.

17.5. A PRESENTE OFERTA NÃO FOI OBJETO DE ANÁLISE PRÉVIA PELA CVM E/OU PELA ANBIMA, TENDO SIDO REGISTRADA PERANTE A CVM POR MEIO DO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA "A", DA RESOLUÇÃO CVM 160, SENDO DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS. NESSE SENTIDO, FOI DISPENSADA A ELABORAÇÃO E DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA COM RELAÇÃO À OFERTA.

17.6. Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um Efeito Adverso Relevante sobre a Emissora, sobre a Devedora e/ou sobre a SPE. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

i) Política Econômica do Governo Federal: a economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevêê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e/ou da Devedora e/ou da SPE podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas a nível federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio, controle de câmbio, índices de inflação, flutuações nas taxas de juros, falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais, racionamento de energia elétrica, instabilidade de preços, política fiscal e regime tributário e medidas de cunho político, social, econômico pandemias, períodos de quarentena, *lockdown*, que ocorram ou possam afetar o País. Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora, da Devedora, da SPE e seus respectivos resultados operacionais.

Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora, para a Devedora e/ou para a SPE, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal, bem como mudança na forma de tributação brasileira, por meio de reforma tributária, que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos Titulares dos CRI, sendo certo que, neste caso, será respeitada a atribuição de responsabilidades por tributos prevista nos Documentos da Operação; (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices; (iii) restrições de capital que reduzam a

liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado; e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras.

(ii) Efeitos da Política Anti-Inflacionária: historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal ou pelo Banco Central do Brasil, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre a Emissora, sobre a Devedora e/ou sobre a SPE.

A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como o CRI, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado da Emissora, da Devedora e/ou da SPE.

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

(iv) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros: nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta

do Banco Central do Brasil a um eventual repique inflacionário, causa um *crowding out* na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de “*risk-free*” de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

(v) Efeitos da retração no nível da atividade econômica: eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas e/ou crises externas, pode impactar negativamente as atividades empresariais e a capacidade de pagamento da Devedora e/ou da SPE. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia global podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

(vi) Riscos do ambiente macroeconômico internacional: o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados considerados emergentes, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do País. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América e a China, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos passados (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008 e as quebras em cadeias globais de suprimentos provocadas pela pandemia de Covid-19 e pela guerra entre a Rússia e a Ucrânia), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais

podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

(vii) Manutenção de registro de companhia aberta: a atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensão ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta e da vigência dos CRI.

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

(ix) A importância de uma equipe qualificada: a perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

(x) Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis: a Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de recebíveis do agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de certificados de agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

(xi) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: ao longo do prazo de

duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio e do disposto no artigo 27, § 4º, da Lei 14.430, não se pode afastar o risco de que eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão possam afetar tais créditos, incluindo os Créditos Imobiliários e o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(xii) Risco da existência de credores privilegiados: a medida provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, disciplina que *"as normas que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos"*. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que *"desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação"*. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares dos CRI. Apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio e do disposto no artigo 27, §4º, da Lei 14.430, não se pode afastar o risco de que eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão possam afetar tais créditos, incluindo os Créditos Imobiliários e o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(xiii) Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI: o pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos

respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

(xiv) 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 por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia geral, 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, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

(xv) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora: os CRI são lastreados nas Debêntures, emitidas pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, das quais decorrem os Créditos Imobiliários que são vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial das Debêntures, incluindo a excussão das Garantias, 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, podendo afetar a capacidade de recebimento dos CRI pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

(xvi) Outros Riscos Relacionados à Emissora: outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao

seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no website de relações com investidores da Emissora, e ficam expressamente incorporados a este Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

(xvii) Risco relacionado a tributação dos CRI: atualmente, os rendimentos auferidos por Titulares dos CRI pessoas físicas residentes no país estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, incluindo a possibilidade de uma reforma tributária geral relacionada à tributação brasileira, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações, incluindo, sem limitação, em decorrência de eventual descaracterização do lastro dos CRI como crédito imobiliário, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares dos CRI.

(xviii) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora, oriundos das Debêntures. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos de acordo com este Termo de Securitização depende do pagamento integral dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação da pretensão creditícia dos Titulares dos CRI.

(xix) Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, incluindo a excussão das Garantias, 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.

(xx) Baixa liquidez no mercado secundário: o mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a data do seu vencimento, o que poderá resultar em prejuízos para os Titulares dos CRI.

(xxi) Risco de inadimplência da Devedora: 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 única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

(xxii) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar ou determinar a antecipação dos pagamentos ou resgate antecipado dos CRI: a ocorrência de qualquer evento que acelere o pagamento dos Créditos Imobiliários ensejará o resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares dos CRI.

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

(xxiv) Risco de estrutura: a presente Emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, em particular nas emissões lastreadas em créditos imobiliários assim caracterizados pela sua destinação à compra de equipamentos acedidos à bens imóveis por construção, tal como a presente Emissão de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos, inclusive perda do benefício fiscal consubstanciado na isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida pelos CRI.

(xxv) Efeitos 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 companhia 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.

(xxvi) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora: considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as Despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização.

(xxvii) Risco de ausência de quórum para deliberação em Assembleia Geral: determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral necessitam de quórum específico para serem aprovados, nos termos do Termo de Securitização. O respectivo quórum específico pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

(xxviii) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral: as deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por Titulares dos CRI que representem os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

(xxix) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: a auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se, exclusivamente, a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora e à SPE, eventuais apontamentos identificáveis por meio de certidões emitidas em nome do Consórcio (conforme definido no Contrato de

Cessão Fiduciária de Recebíveis), assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Garantias. A não realização de auditoria jurídica completa, incluindo outros aspectos fora do escopo acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, os bens objeto das Garantias e/ou o Consórcio (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), podendo, eventualmente, ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI. Adicionalmente, a auditoria legal com escopo restrito retromencionada não abrangeu, por exemplo, os aspectos regulatórios relacionados ao setor de energia ou os Aderentes (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis). A auditoria legal sobre o Consórcio (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) foi realizada exclusivamente com base em relatório gerado por *software* de pesquisa jurídica, com base em apontamentos identificados nas certidões buscadas pelo próprio sistema, sem a análise de certidões e demais informações financeiras e gerais. Por fim, é possível que, na data da efetiva subscrição e integralização dos CRI, determinadas certidões analisadas no âmbito da auditoria legal estejam vencidas, o que pode, eventualmente, ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI, na medida em que este não terá ciência a respeito de eventuais novos apontamentos não constantes nas certidões anteriormente emitidas.

(xxx) Risco decorrente do instrumento de consórcio firmado com a participação da SPE: a SPE e seus respectivos parceiros celebraram contrato de consórcio e termos de adesão, de modo a possibilitar a distribuição da energia produzida no Imóvel Destinação entre os consorciados. No entanto, a auditoria legal realizada sobre tais contratos teve o escopo restrito da verificação da possibilidade jurídica da Cessão Fiduciária de Recebíveis, considerando as respectivas cláusulas contratuais e os requisitos previstos na legislação aplicável, tendo sido identificadas cláusulas que mencionam a formação de um patrimônio autônomo do consórcio, que poderão ser consideradas nulas por violar preceitos de ordem pública aplicáveis ao instituto do consórcio, que tem natureza contratual e não dispõe de aptidão genérica para gozar de autonomia patrimonial. Adicionalmente, notou-se que os contratos de consórcio analisados não mencionam a possibilidade de contratação de endividamento pela empresa líder, para financiar o desenvolvimento dos empreendimentos que constituem o objeto dos consórcios, ou mesmo de arrecadar contribuições junto aos consorciados para realizar o pagamento de tais dívidas. Caso tais contratos não cumpram integralmente os requisitos da Lei das Sociedades por Ações aplicáveis aos contratos de consórcio e as demais normas legais e regulamentares aplicáveis aos consórcios voltados para a produção e distribuição de energia, visando o abastecimento de unidades consumidoras pertencentes aos consorciados, este fato poderá importar em riscos legais para as partes contratantes e, inclusive, a responsabilidade ilimitada da SPE com relação às obrigações assumidas para os fins do consórcio. Caso tal risco se materialize, o patrimônio da SPE, conforme o caso, poderá ser adversamente afetado, assim como os fluxos de pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis).

(xxxix) Risco de insuficiência das Garantias e demora no processo de excussão: não há como garantir que no caso de excussão das Garantias, os recursos oriundos da tal excussão sejam suficientes para o integral adimplemento das Obrigações Garantidas. Nesse sentido, é possível que, mesmo após a completa excussão das Garantias, os Titulares dos CRI não recebam integralmente o valor a eles devido. Adicionalmente, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora iniciará o processo de excussão das Garantias, e não é possível afirmar se tais garantias serão executadas de forma célere, apesar dos melhores esforços da Securitizadora e do Agente Fiduciário, nos termos previstos nos respectivos contratos.

(xxxix) Riscos relacionados à Alienação Fiduciária de Cotas: na data de assinatura deste Termo de Securitização, a Alienação Fiduciária de Cotas não está plenamente constituída. Após a conclusão de todas as condições e registros para o aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária de Cotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, a Alienação Fiduciária de Cotas será eficaz perante terceiros. Nesse sentido, até a conclusão de tais condições e registros para o aperfeiçoamento, é possível que a eficácia de tal garantia perante terceiros seja questionada judicialmente, o que pode prejudicar eventual excussão de tal garantia e, conseqüentemente, o adimplemento das Obrigações Garantidas. Adicionalmente, as Cotas de emissão da SPE Barra do Quaraí detidas pela Devedora não estão integralizadas e, até que sejam integralizadas, o valor total de tais cotas não estará integrado ao patrimônio da SPE Barra do Quaraí, além de ser possível que a excussão de tal Garantia ser mais dificultosa. Ademais, não é possível afastar o risco de que, no caso de excussão da Alienação Fiduciária de Cotas em data anterior à integralização das Cotas SPE Barra do Quaraí, o novo cotista da SPE Barra do Quaraí seja obrigado a realizar a referida integralização.

(xxxix) Riscos relacionados à Alienação Fiduciária de Propriedade Superfideciária: na data de assinatura deste Termo de Securitização, a Alienação Fiduciária de Propriedade Superfideciária não está constituída. Somente após o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superfideciária, a Alienação Fiduciária de Propriedade Superfideciária será eficaz perante terceiros. Nesse sentido, até a conclusão dos registros para a constituição e o aperfeiçoamento das garantias retromencionadas, é possível que a eficácia perante terceiros seja questionada judicialmente, o que pode prejudicar eventual excussão de tais garantias e, conseqüentemente, o adimplemento das Obrigações Garantidas. Adicionalmente, não há uma jurisprudência consolidada a respeito da forma e dos resultados da excussão de garantias constituídas sobre propriedade fiduciária, o que poderá ocasionar eventual morosidade no procedimento de excussão. Por fim, as declarações prestadas pela SPE Barra do Quaraí no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superfideciária SPE Barra do Quaraí restringem-se à área objeto da Propriedade Superfideciária SPE Barra do Quaraí e não ao imóvel respectivo como um todo, de modo que a Securitizadora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI não possuem garantia com relação à integridade ou inexistência de restrições do imóvel no

qual a Propriedade Superficiária SPE Barra do Quaraí se insere.

(xxxiv) Riscos relacionados à Cessão Fiduciária de Recebíveis: na data de assinatura deste Termo de Securitização, a Cessão Fiduciária de Recebíveis não está plenamente constituída. Após a conclusão de todas as condições e registros para o aperfeiçoamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e da legislação aplicável, a Cessão Fiduciária de Recebíveis será eficaz perante terceiros e perante os devedores dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis). Nesse sentido, até a conclusão de tais condições e registros para o aperfeiçoamento, é possível que a eficácia de tal garantia perante terceiros seja questionada, inclusive judicialmente, o que pode prejudicar eventual excussão de tal garantia e, conseqüentemente, o adimplemento das Obrigações Garantidas. Adicionalmente, ressalta-se que a Cessão Fiduciária de Recebíveis será constituída tão somente sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) cujos respectivos contribuintes, os Aderentes (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) tenham previamente anuído em relação à constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis, e não sobre todos os recebíveis de titularidade do Consórcio (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) e de todos os seus aderentes, havendo a obrigação de a SPE celebrar, semestralmente, aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária para refletir a inclusão dos Futuros Aderentes (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis). Não obstante, o Contrato de Constituição do Consórcio (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) permite interpretação no sentido de que os bens, direitos e recursos do Consórcio (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) são titularizados por todos os aderentes consorciados, em regime de condomínio, de modo que não se pode afastar o risco de haver demandas ou questionamentos, sobretudo por parte dos aderentes que não manifestaram a sua anuência prévia para com a constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis, inclusive visando declarar a sua nulidade e/ou responsabilizar a SPE pelo pagamento das obrigações assumidas no interesse do Consórcio (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), o que poderá gerar perdas para a SPE e prejudicar ou atrasar a adoção de eventuais procedimentos necessários para o aperfeiçoamento e/ou excussão da Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Por fim, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a partir do início do funcionamento do Sistema de Segregação dos Recebíveis (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), enquanto as Obrigações Garantidas permanecerem adimplidas, o Montante Pagamento Direto (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) será recebido pela SPE diretamente na Conta de Livre Movimentação (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), para fazer frente ao pagamento de conta de energia elétrica dos Aderentes e/ou Futuros Aderentes, devido à Rio Grande Energia - RGE, respeitados os termos e condições previstos

no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. O Montante Pagamento Direto (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) não poderá ser retido ou excutido pela Securitizadora, devendo sempre estar livre para a realização do Pagamento de Despesas Operacionais (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), exceto na hipótese de a SPE falhar em comprovar à Securitizadora a utilização dos recursos oriundos do Montante Pagamento Direto (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) para quitação do Pagamento de Despesas Operacionais (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Não obstante, caso a SPE falhe em comprovar à Securitizadora a utilização dos recursos oriundos do Montante Pagamento Direto (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) para quitação do Pagamento de Despesas Operacionais (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), a Securitizadora poderá notificar o banco operador do Sistema de Segregação de Recebíveis (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), no exercício dos poderes outorgados pela SPE, demandando que a totalidade dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente seja liquidada direta e exclusivamente na Conta Centralizadora, inclusive o Montante Pagamento Direto (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis). Portanto, ressalta-se que falhas ou atrasos nos procedimentos necessários para que ocorra a alteração do domicílio bancário para pagamento do Montante Pagamento Direto (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) poderão prejudicar o recebimento de tais valores pelo Patrimônio Separado, reduzindo, assim, o valor auferido em uma eventual excussão dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) e/ou gerando despesas ao Patrimônio Separado para a perseguição e cobrança desses valores, o que poderá causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

(xxxv) Riscos relacionados à ausência de anuência prévia específica em relação (a) à utilização dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) como meio de pagamento; e (b) à disponibilização de informações confidenciais no âmbito da Cessão Fiduciária de Recebíveis: os Aderentes (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) anuíram previamente em relação à possibilidade da constituição da Cessão Fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis). Não obstante, tais Aderentes (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) – e os aderentes do Consórcio que não estão englobados na definição de Aderentes (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) - não outorgaram a sua prévia e expressa anuência em relação à utilização dos recursos provenientes de tais recebíveis como meio primordial de pagamento das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, independentemente de ter havido ou não inadimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a Cascata de Pagamentos, tampouco em relação à disponibilização de informações eventualmente consideradas confidenciais no âmbito do Contrato de Constituição de Consórcio (conforme definido no Contrato de Cessão

Fiduciária de Recebíveis) e dos respectivos Termos de Adesão (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), as quais serão necessárias à formalização, constituição, aperfeiçoamento, publicidade e excussão da Cessão Fiduciária de Recebíveis. Nesse sentido, não é possível afastar o risco de que tais Aderentes (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) e que os aderentes do Consórcio que não estão englobados na definição de Aderentes (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) oponham-se judicial ou extrajudicialmente em relação aos temas retromencionados, o que pode prejudicar ou atrasar o procedimento de constituição e/ou excussão da Cessão Fiduciária de Recebíveis.

(xxxvi) Riscos relacionados à existência de materiais perigosos no Imóvel Destinação: existem, no Imóvel Destinação, materiais considerados perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras. Não obstante, a Devedora declarou, por meio da Escritura de Emissão, que não há quantidades relevantes de tais materiais perigosos no Imóvel Destinação, que afetem ou possam vir a afetar negativamente os Créditos Imobiliários ou a capacidade de adimplemento da Emissora e/ou da SPE de suas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação. Nesse sentido, não é possível afastar o risco de que tais materiais perigosos ocasionem explosões e/ou contaminações de caráter ambiental no Imóvel Destinação, o que prejudicar a capacidade operacional da usina construída no Imóvel Destinação, gerando danos econômico-financeiros à Emissora e à SPE, assim como danos reputacionais e de imagem.

(xxxvii) Riscos relacionados à Fiança: não há como garantir que no caso de excussão da Fiança, os recursos oriundos da tal excussão, oriundos do patrimônio da SPE, sejam suficientes para o integral adimplemento das Obrigações Garantidas. Adicionalmente, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora iniciará o processo de excussão da Fiança, e não é possível afirmar se tal garantia será executada de forma célere, apesar dos melhores esforços da Securitizadora e do Agente Fiduciário, nos termos previstos da Escritura de Emissão.

(xxxviii) Riscos relacionados ao seguro da usina: o seguro contratado pela SPE sobre os equipamentos instalados ou a serem instalados no Imóvel Destinação, assim como para a usina construída no Imóvel Destinação, possui disposições relevantes excludentes de responsabilidade da seguradora, de modo que não há como garantir que, diante de um eventual sinistro ou fato danoso aos referidos equipamentos e/ou à usina, a SPE será indenizada de forma suficiente ou satisfatória.

(xxxix) Risco decorrente da pandemia de COVID-19: a propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas

públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira e que poderá afetar o pagamento dos CRI. Adicionalmente, o presente instrumento contém, na presente data, informações acerca da Devedora, da SPE, das Garantias e das demais partes, porém, não consideram e não refletem os potenciais impactos relacionados à pandemia do COVID-19, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados futuros relacionados aos CRI. Desta forma, é possível que as análises adotadas no âmbito deste instrumento não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para os Titulares dos CRI.

(xxxx) 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.

18. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

18.3. Aditamentos. 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 neste Termo de Securitização e/ou na legislação e regulamentação aplicáveis, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

18.4. Título Executivo. 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.

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

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

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

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

18.9. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora e o Agente Fiduciário, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados declarados nacionais, sábados ou domingos.

18.10. Assinatura Digital. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio

eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

19. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

19.1. Classificação de Risco. Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

20. FORO

20.1. 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.

20.2. 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 501, 536, 806 e 815 do Código de Processo Civil.

As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais ou eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Termo de Securitização em forma eletrônica podendo, neste caso, se utilizar processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas – ICP-Brasil, ou, alternativamente, por meio de outra plataforma de assinatura eletrônica utilizados como meio de comprovação de autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, produzindo todos os seus efeitos em relação aos signatários, conforme parágrafo 1º do artigo 10º da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e artigo 219, do Código Civil.

(Restante da página deixado intencionalmente em branco)

Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela HCC Projetos Elétricos S.A."

ANEXO I DESCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Emissora	HCC Projetos Elétricos S.A., conforme qualificada no Termo de Securitização.
Debenturista	Canal Companhia de Securitização, conforme qualificada no Termo de Securitização.
Número da Emissão Privada	1ª (primeira) emissão da Devedora.
Número de Séries	Série única.
Quantidade	15.500 (quinze mil e quinhentas) Debêntures.
Valor Total da Emissão Privada	R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais).
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão das Debêntures.
Forma das Debêntures e Comprovação de Titularidade	As Debêntures serão emitidas na forma nominativa, sem emissão de certificados representativos de debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da debenturista no livro de registro de debêntures nominativas da Devedora.
Subscrição	As Debêntures serão subscritas pela debenturista por meio da: (i) celebração do boletim de subscrição das Debêntures, substancialmente nos termos do modelo previsto no Anexo II à Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) inscrição, pela Devedora, da debenturista e de sua posição nas Debêntures no livro de registro de debêntures nominativas da Devedora, registrado perante a JUCISRS sob o nº 175690035 em 29 de junho de 2023.
Espécie	Com garantia real.

Data de Emissão	22 de agosto de 2023.
Prazo e Data de Vencimento	As Debêntures terão prazo de vencimento de 5.487 (cinco mil, quatrocentos e oitenta e sete) dias corridos contados da data de emissão das Debêntures, vencendo em 30 de agosto de 2038.
Distribuição	Colocação privada.
Preço e forma de integralização	As Debêntures serão integralizadas à vista, na data em que os CRI respectivos forem integralizados, mediante o depósito de recursos imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora. A integralização das Debêntures dependerá da efetiva integralização dos CRI, de modo que, em cada data de integralização, o valor da integralização das Debêntures será proporcional à quantidade e ao valor de integralização dos CRI. As Debêntures serão integralizadas pelo seu valor nominal unitário, sendo que, caso qualquer das Debêntures seja integralizada posteriormente à data da primeira integralização dos CRI, esta será integralizada pelo valor nominal unitário atualizado pela atualização monetária das Debêntures e acrescido da remuneração das Debêntures, ambas computadas desde a primeira data de integralização dos CRI (inclusive) até a efetiva data de integralização (exclusive).
Garantias	Em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; (iii) Alienação Fiduciária de Propriedade Superficiária; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis.
Atualização Monetária	O valor nominal unitário das Debêntures ou o saldo do valor nominal unitário das Debêntures será atualizado monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (" <u>Atualização Monetária</u> "), apurado e divulgado mensalmente, desde a primeira data de integralização dos CRI ou desde a Data de Cálculo imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a próxima Data de Cálculo respectiva, sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário (e à própria definição de Valor Nominal Unitário) ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário (e à própria definição de saldo do Valor Nominal Unitário) calculado de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme fórmulas constantes na Escritura de

	Emissão.
Amortização Programada	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da liquidação antecipada das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão, o valor nominal unitário ou seu saldo, conforme o caso, atualizado pela Atualização Monetária, será amortizado mensalmente nas datas de pagamento previstas no cronograma constante no Anexo I à Escritura de Emissão, observada a Cascata de Pagamentos.
Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da liquidação antecipada das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão, a Remuneração será paga mensalmente, sempre nas datas de pagamento previstas no cronograma de pagamento previsto no Anexo I à Escritura de Emissão.
Remuneração	Sobre o valor nominal unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI ou desde a Data de Cálculo (conforme definido na Escritura de Emissão) imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a próxima Data de Cálculo, exclusive, conforme fórmulas constantes na Escritura de Emissão.
Resgate Antecipado	Conforme previsto no Termo de Securitização.
Amortização Extraordinária	Conforme previsto no Termo de Securitização.
Encargos Moratórios	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor total em atraso e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.

Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela HCC Projetos Elétricos S.A."

ANEXO II
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Parcela	Data de Cálculo	Data Pag CRI	% Amort.	Juros
1	27/09/2023	29/09/2023	0,0000%	SIM
2	27/10/2023	31/10/2023	0,0000%	SIM
3	27/11/2023	29/11/2023	0,0000%	SIM
4	27/12/2023	29/12/2023	0,0000%	SIM
5	27/01/2024	30/01/2024	0,0000%	SIM
6	27/02/2024	29/02/2024	0,0000%	SIM
7	27/03/2024	01/04/2024	0,0200%	SIM
8	27/04/2024	30/04/2024	0,0200%	SIM
9	27/05/2024	29/05/2024	0,0200%	SIM
10	27/06/2024	01/07/2024	0,0200%	SIM
11	27/07/2024	30/07/2024	0,0200%	SIM
12	27/08/2024	29/08/2024	0,0200%	SIM
13	27/09/2024	01/10/2024	0,0200%	SIM
14	27/10/2024	29/10/2024	0,0200%	SIM
15	27/11/2024	29/11/2024	0,0200%	SIM
16	27/12/2024	31/12/2024	0,0778%	SIM

17	27/01/2025	29/01/2025	0,1902%	SIM
18	27/02/2025	05/03/2025	0,0200%	SIM
19	27/03/2025	31/03/2025	0,0911%	SIM
20	27/04/2025	29/04/2025	0,0200%	SIM
21	27/05/2025	29/05/2025	0,0200%	SIM
22	27/06/2025	01/07/2025	0,0200%	SIM
23	27/07/2025	29/07/2025	0,0200%	SIM
24	27/08/2025	29/08/2025	0,0200%	SIM
25	27/09/2025	30/09/2025	0,0200%	SIM
26	27/10/2025	29/10/2025	0,0200%	SIM
27	27/11/2025	01/12/2025	0,0200%	SIM
28	27/12/2025	30/12/2025	0,1893%	SIM
29	27/01/2026	29/01/2026	0,2103%	SIM
30	27/02/2026	03/03/2026	0,1152%	SIM
31	27/03/2026	31/03/2026	0,0516%	SIM
32	27/04/2026	29/04/2026	0,0747%	SIM
33	27/05/2026	29/05/2026	0,0200%	SIM
34	27/06/2026	30/06/2026	0,0200%	SIM
35	27/07/2026	29/07/2026	0,0200%	SIM
36	27/08/2026	31/08/2026	0,0200%	SIM

37	27/09/2026	29/09/2026	0,0200%	SIM
38	27/10/2026	29/10/2026	0,0200%	SIM
39	27/11/2026	01/12/2026	0,0803%	SIM
40	27/12/2026	29/12/2026	0,2951%	SIM
41	27/01/2027	29/01/2027	0,2387%	SIM
42	27/02/2027	02/03/2027	0,2349%	SIM
43	27/03/2027	30/03/2027	0,1526%	SIM
44	27/04/2027	29/04/2027	0,0497%	SIM
45	27/05/2027	31/05/2027	0,0200%	SIM
46	27/06/2027	29/06/2027	0,0200%	SIM
47	27/07/2027	29/07/2027	0,0200%	SIM
48	27/08/2027	31/08/2027	0,0200%	SIM
49	27/09/2027	29/09/2027	0,0200%	SIM
50	27/10/2027	29/10/2027	0,0200%	SIM
51	27/11/2027	30/11/2027	0,2384%	SIM
52	27/12/2027	29/12/2027	0,2792%	SIM
53	27/01/2028	31/01/2028	0,2974%	SIM
54	27/02/2028	02/03/2028	0,2805%	SIM
55	27/03/2028	29/03/2028	0,2332%	SIM
56	27/04/2028	02/05/2028	0,1238%	SIM

57	27/05/2028	30/05/2028	0,0640%	SIM
58	27/06/2028	29/06/2028	0,0200%	SIM
59	27/07/2028	31/07/2028	0,0200%	SIM
60	27/08/2028	29/08/2028	0,0200%	SIM
61	27/09/2028	29/09/2028	0,0200%	SIM
62	27/10/2028	31/10/2028	0,0700%	SIM
63	27/11/2028	29/11/2028	0,3663%	SIM
64	27/12/2028	29/12/2028	0,3668%	SIM
65	27/01/2029	30/01/2029	0,4844%	SIM
66	27/02/2029	01/03/2029	0,4063%	SIM
67	27/03/2029	29/03/2029	0,2740%	SIM
68	27/04/2029	02/05/2029	0,1776%	SIM
69	27/05/2029	29/05/2029	0,1937%	SIM
70	27/06/2029	29/06/2029	0,0200%	SIM
71	27/07/2029	31/07/2029	0,0200%	SIM
72	27/08/2029	29/08/2029	0,0200%	SIM
73	27/09/2029	01/10/2029	0,0219%	SIM
74	27/10/2029	30/10/2029	0,1152%	SIM
75	27/11/2029	29/11/2029	0,3260%	SIM
76	27/12/2029	31/12/2029	0,3712%	SIM

77	27/01/2030	29/01/2030	0,5478%	SIM
78	27/02/2030	01/03/2030	0,3124%	SIM
79	27/03/2030	29/03/2030	0,3949%	SIM
80	27/04/2030	30/04/2030	0,2474%	SIM
81	27/05/2030	29/05/2030	0,1922%	SIM
82	27/06/2030	01/07/2030	0,0200%	SIM
83	27/07/2030	30/07/2030	0,0200%	SIM
84	27/08/2030	29/08/2030	0,0200%	SIM
85	27/09/2030	01/10/2030	0,0432%	SIM
86	27/10/2030	29/10/2030	0,2002%	SIM
87	27/11/2030	29/11/2030	0,3438%	SIM
88	27/12/2030	31/12/2030	0,4900%	SIM
89	27/01/2031	29/01/2031	0,6662%	SIM
90	27/02/2031	03/03/2031	0,5037%	SIM
91	27/03/2031	31/03/2031	0,4031%	SIM
92	27/04/2031	29/04/2031	0,4433%	SIM
93	27/05/2031	29/05/2031	0,2335%	SIM
94	27/06/2031	01/07/2031	0,0813%	SIM
95	27/07/2031	29/07/2031	0,0200%	SIM
96	27/08/2031	29/08/2031	0,0200%	SIM

97	27/09/2031	30/09/2031	0,1828%	SIM
98	27/10/2031	29/10/2031	0,2509%	SIM
99	27/11/2031	01/12/2031	0,4313%	SIM
100	27/12/2031	30/12/2031	0,6680%	SIM
101	27/01/2032	29/01/2032	0,7673%	SIM
102	27/02/2032	02/03/2032	0,7426%	SIM
103	27/03/2032	30/03/2032	0,6139%	SIM
104	27/04/2032	29/04/2032	0,5478%	SIM
105	27/05/2032	31/05/2032	0,3705%	SIM
106	27/06/2032	29/06/2032	0,1907%	SIM
107	27/07/2032	29/07/2032	0,0200%	SIM
108	27/08/2032	31/08/2032	0,0200%	SIM
109	27/09/2032	29/09/2032	0,3618%	SIM
110	27/10/2032	29/10/2032	0,3750%	SIM
111	27/11/2032	30/11/2032	0,8092%	SIM
112	27/12/2032	29/12/2032	0,9273%	SIM
113	27/01/2033	31/01/2033	1,0870%	SIM
114	27/02/2033	03/03/2033	0,9887%	SIM
115	27/03/2033	29/03/2033	0,8799%	SIM
116	27/04/2033	29/04/2033	0,7811%	SIM

117	27/05/2033	31/05/2033	0,5457%	SIM
118	27/06/2033	29/06/2033	0,4258%	SIM
119	27/07/2033	29/07/2033	0,0200%	SIM
120	27/08/2033	30/08/2033	0,1289%	SIM
121	27/09/2033	29/09/2033	0,5403%	SIM
122	27/10/2033	31/10/2033	0,6822%	SIM
123	27/11/2033	29/11/2033	1,2498%	SIM
124	27/12/2033	29/12/2033	1,3342%	SIM
125	27/01/2034	31/01/2034	1,6003%	SIM
126	27/02/2034	01/03/2034	1,5546%	SIM
127	27/03/2034	29/03/2034	1,2445%	SIM
128	27/04/2034	02/05/2034	1,2400%	SIM
129	27/05/2034	30/05/2034	1,0463%	SIM
130	27/06/2034	29/06/2034	0,7650%	SIM
131	27/07/2034	31/07/2034	0,3175%	SIM
132	27/08/2034	29/08/2034	0,5029%	SIM
133	27/09/2034	29/09/2034	0,9432%	SIM
134	27/10/2034	31/10/2034	1,0743%	SIM
135	27/11/2034	29/11/2034	1,7492%	SIM
136	27/12/2034	29/12/2034	1,9313%	SIM

137	27/01/2035	30/01/2035	2,3228%	SIM
138	27/02/2035	01/03/2035	2,1377%	SIM
139	27/03/2035	29/03/2035	1,8661%	SIM
140	27/04/2035	02/05/2035	1,7694%	SIM
141	27/05/2035	29/05/2035	1,6961%	SIM
142	27/06/2035	29/06/2035	1,2123%	SIM
143	27/07/2035	31/07/2035	0,7517%	SIM
144	27/08/2035	29/08/2035	0,9847%	SIM
145	27/09/2035	01/10/2035	1,5661%	SIM
146	27/10/2035	30/10/2035	1,7812%	SIM
147	27/11/2035	29/11/2035	2,5688%	SIM
148	27/12/2035	31/12/2035	2,9016%	SIM
149	27/01/2036	29/01/2036	3,4975%	SIM
150	27/02/2036	29/02/2036	3,2165%	SIM
151	27/03/2036	31/03/2036	2,8487%	SIM
152	27/04/2036	29/04/2036	3,0578%	SIM
153	27/05/2036	29/05/2036	2,6583%	SIM
154	27/06/2036	01/07/2036	2,2649%	SIM
155	27/07/2036	29/07/2036	1,6820%	SIM
156	27/08/2036	29/08/2036	1,8625%	SIM

157	27/09/2036	30/09/2036	2,8195%	SIM
158	27/10/2036	29/10/2036	3,1086%	SIM
159	27/11/2036	01/12/2036	4,2440%	SIM
160	27/12/2036	30/12/2036	5,0197%	SIM
161	27/01/2037	29/01/2037	5,9677%	SIM
162	27/02/2037	03/03/2037	5,7823%	SIM
163	27/03/2037	31/03/2037	5,4245%	SIM
164	27/04/2037	29/04/2037	5,8600%	SIM
165	27/05/2037	29/05/2037	5,4483%	SIM
166	27/06/2037	30/06/2037	5,0294%	SIM
167	27/07/2037	29/07/2037	4,0192%	SIM
168	27/08/2037	31/08/2037	4,6246%	SIM
169	27/09/2037	29/09/2037	6,6610%	SIM
170	27/10/2037	29/10/2037	7,4402%	SIM
171	27/11/2037	01/12/2037	10,3269%	SIM
172	27/12/2037	29/12/2037	12,6887%	SIM
173	27/01/2038	29/01/2038	16,1682%	SIM
174	27/02/2038	02/03/2038	17,8011%	SIM
175	27/03/2038	30/03/2038	19,5335%	SIM
176	27/04/2038	29/04/2038	24,5258%	SIM

177	27/05/2038	31/05/2038	29,3260%	SIM
178	27/06/2038	29/06/2038	37,2347%	SIM
179	27/07/2038	29/07/2038	47,6490%	SIM
180	27/08/2038	31/08/2038	100,0000%	SIM

Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela HCC Projetos Elétricos S.A."

ANEXO III DESPESAS

Despesas Iniciais ou Flat

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impos- tos	Valor Total
B3 CETIP	Registro de Valores Mobiliários	À Vista	0,029 %	R\$ 495,00	4. 0,00%	R\$ 495,00
B3 CETIP	Custódia de Valores Mobiliários	À Vista	0,001 %	R\$ 124,00	0,00%	R\$ 124,00
B3 CETIP	Custódia de Debênture	À Vista	0,002 %	R\$ 271,25	0,00%	R\$ 271,25
B3 CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	À Vista	0,001 %	R\$ 87,83	0,00%	R\$ 87,83
CPBS	Assessor Legal	À Vista	0,903 %	R\$ 140.000,00	0,00%	R\$ 140.000,00
Candido Martins	Assessor Legal	À Vista	0,800 %	R\$ 124.000,00	14,53 %	R\$ 5.080,15
Vortex	Instituição Custodiante	À Vista	0,052 %	R\$ 8.000,00	16,33 %	R\$ 306,40
Vortex	Escrituração + Liquidação dos CRI	À Vista	0,077 %	R\$ 12.000,00	16,33 %	R\$ 959,60
Terra	Agente Fiduciário	À Vista	0,129 %	R\$ 15.000,00	11,15 %	R\$ 672,50
Canal Investimentos	Taxa de emissão	À Vista	0,452 %	R\$ 70.000,00	16,33 %	R\$ 431,00
Banco Fator	Colocação	À Vista	0,900 %	R\$ 139.500,00	R\$ 9,65%	152.961,75
Fator Projetos	Originação	À Vista	1,500 %	R\$ 232.500,00	19,53 %	R\$ 277.900,00

			%	00,00		%	07,25	
Fator ORE	Assessoria Financeira	À Vista	0,600 %	R\$ 00,00	93.0	16,33 %	R\$ 86,90	108.1
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	À Vista	0,032 %	R\$ 000,00	5.	14,25 %	R\$ 712,50	5.
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	À Vista	0,030 %	R\$ 650,00	4.	0,00%	R\$ 650,00	4.
Contabilidade	Contador	À Vista	0,002 %	R\$ 300,00		0,00%	R\$ 110,00	
UHY Bendoraytes	Auditoria	À Vista	0,026 %	R\$ 000,00	4.	13,65 %	R\$ 546,00	4.

Despesas Recorrentes

Prestadores	Serviços	Periodici dade	% Capta ção	Valor	Impos tos	Valor Total
B3 CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,001 %	R\$ 124,00	0,00%	R\$ 124,00
B3 CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,001 %	R\$ 170,50	0,00%	R\$ 170,50
B3 CETIP	Taxa de utilização B3 Cetip	Mensal	0,002 %	R\$ 277,20	0,00%	R\$ 277,20
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	Mensal	0,032 %	R\$ 000,00	5. 14,25 %	R\$ 712,50
Terra	Agente Fiduciário	Anual	0,097 %	R\$ 15.0 00,00	11,15 %	R\$ 672,50
Vortex	Agente Liquidante + Escriturador	Anual	0,077 %	R\$ 12.0 00,00	9,65%	R\$ 158,00
Vortex	Instituição Custodiante	Anual	0,052 %	R\$ 8. 000,00	9,65%	R\$ 772,00
Contabilidade	Contador	Mensal	0,001 %	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 110,00

NINT	Revalidação Selo Verde	Anual	0,065 %	R\$ 10.0 00,00	R\$ 10. 0,00%	000,00
UHY	Auditoria	Anual	0,026 %	R\$ 4. 000,00	13,65 %	R\$ 4. 546,00

Fica certo que as despesas aqui indicadas estão líquidas de impostos e que para seus pagamentos estes serão incluídos, estas também poderão sofrer ajustes pelo índice de correção monetária a depender do agente contratado e dos termos da negociação. Fica certo também que caso haja alguma alteração nos valores aqui apresentados ou inclusão/exclusão de despesas, não será exigido ou celebrado qualquer aditamento aos Documentos da Operação. No mais, caso alguma despesa relatada acima já tenha sido paga pela Devedora ou pela SPE antes da integralização dos CRI, o valor referente ao pagamento será desconsiderado.

O valor das despesas devidas aos prestadores Candido Martins e Banco Fator (ou o correspondente credor, que poderá ser uma empresa indicada pelo Banco Fator) deverá ser dividido em duas parcelas de igual valor e pago, em moeda corrente nacional, sendo a (i) a primeira parcela ser paga no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira data de integralização dos CRI; (ii) e a segunda no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da segunda liberação dos recursos oriundos da integralização dos CRI à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão. Adicionalmente, a Taxa de Fiscalização da CVM já foi adimplida pela Devedora.

Adicionalmente, serão devidas as seguintes Despesas às expensas do Patrimônio Separado e, na sua insuficiência, pela Devedora:

- (i) todos os emolumentos da B3, relativos 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, cartórios de registro de imóveis, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (ii) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos;

(iii) a taxa de administração será acrescida do valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais por série adicional que venha a ser emitida, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga na data de subscrição e integralização dos CRI da série adicional respectiva, e as demais até o 5 (quinto) Dia Útil dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;

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

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

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

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

(viii) 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;

(ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

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

(xi) 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;

(xii) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

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

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

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

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

(xvii) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;

(xviii) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;

(xix) 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;

(xx) 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;

(xxi) 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;

(xxii) 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;

(xxiii) 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;

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

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

(xxvi) 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;

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

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

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

Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela HCC Projetos Elétricos S.A."

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, de Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, da 1ª (Primeira) Emissão, para Colocação Privada, da HCC Projetos Elétricos S.A.*" celebrado nesta data entre a Devedora (conforme definido no Termo de Securitização), a SPE (conforme definido no Termo de Securitização) e a Securitizadora ("Escritura de Emissão"), por meio da qual foram emitidas as 15.500 (quinze mil e quinhentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da 1ª (primeira) emissão da Devedora ("Debêntures"), **DECLARA**, para os fins do artigo 26, § 1º, da Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), e do artigo 3º, II, do Suplemento A, da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão e que, conforme previsto no Termo de Securitização (conforme abaixo definido), a vinculação das Debêntures aos certificados de recebíveis imobiliários da série única da 35ª (trigésima quinta) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Canal Companhia de Securitização ("Emissora"), foi realizada por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela HCC Projetos Elétricos S.A.*", firmado em 22 de agosto de 2023 entre a Emissora e a Terra Investimentos Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as Debêntures e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, assim como sobre os recursos mantidos na Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Securitização), nos Investimentos Permitidos (conforme definido no Termo de Securitização), incluindo os valores referentes ao Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização) e ao Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização), quaisquer valores ainda não liberados à devedora dos Créditos Imobiliários



referentes ao valor do principal das Debêntures, das quais decorrem os referidos Créditos Imobiliários, e sobre as respectivas Garantias, o regime fiduciário ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei 10.931, e do artigo 3º, II, do Suplemento A, da Resolução CVM 60.

São Paulo, 22 de agosto de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela HCC Projetos Elétricos S.A."

ANEXO V DECLARAÇÃO DA EMISSORA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, Bairro Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, registrada perante a CVM na Categoria S1, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da série única da 35ª (trigésima quinta) emissão da Emissora ("CRI"), nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela HCC Projetos Elétricos S.A.", firmado em 22 de agosto de 2023 entre a Emissora e a Terra Investimentos Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda. ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização.

São Paulo, [o] de [o] de 202[o].

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela HCC Projetos Elétricos S.A."

ANEXO VI
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITOS DE INTERESSES

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Endereço: Rua Joaquim Floriano nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534 000

Cidade/ Estado: São Paulo / São Paulo

CNPJ: 03.751.794/0001-13

Representado neste ato por seus diretores estatutários:

- (i) José Ricardo Pinheiro, inscrito no CPF sob o n.º 153.095.018 00
- (ii) Silvan Barros Suassuna, inscrito no CPF sob o n.º 082.805.188 78

da oferta pública, para colocação privada, do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Número da Emissão: 35ª (trigésima quinta)

Número da Série: série única

Emissor: Canal Companhia de Securitização

Quantidade: 15.500 (quinze mil e quinhentos)

Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação. A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, [o] de [o] de 202[o].

**TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA**



Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela HCC Projetos Elétricos S.A."

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

BANCO FATOR S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários da série única da 35ª (trigésima quinta) emissão da Canal Companhia de Securitização ("Emissora" e "CRI", respectivamente), nos termos "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela HCC Projetos Elétricos S.A.", firmado em 22 de agosto de 2023 entre a Emissora e a Terra Investimentos Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda. ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização.

São Paulo, 22 de agosto de 2023.

BANCO FATOR S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela HCC Projetos Elétricos S.A."

ANEXO VIII
EMISSIONES COM PARTICIPAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO E EMISSORA OU
MEMBROS DO GRUPO ECONÔMICO

Ti po	Código IF	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Garantias	Apelido	Inadimplimento no Período
CR I	22K1448235	10.500.000,00	10.500	IPCA + 13,5%	20	1	23/11/2022	20/03/2031	Cessão Fiduciária de Créditos, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Fiança;	CRI Miríade	N/A
CR I	22L1668403	12.000.000,00	12.000	IPCA + 12,68%	25	1	23/12/2023	20/12/2027	(i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundo(s).	CRI Vitória Tower	N/A
CR I	23H1637802	15.500.000,00	15.000	IPCA + 10,50%	35	1	21/08/2023	30/08/2023	O Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Cotas, a Alienação Fiduciária de Propriedade Superficial, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Fiança.	CRI HCC	N/A
CR A	CRA0230040I	16.000.000,00	16.000	IPCA+ 11% / 16%	39	1 e 2	10/03/2023	15/03/2033	Garantia fidejussória prestada pelas Avalistas e a Alienação Fiduciária de Imóveis;	CRA Marcos Valle	N/A
CR I	23D1293668	42.000.000,00	42.000	IPCA + 10%	44	1, 2, 3	17/04/2023	16/10/2028	(i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) a Cessão Fiduciária	CRI MS Avivah	N/A
CR I	23G0990171	40.000.000,00	40.000	DI + 5,00/11,67%	49	1 e 2	05/07/2023	22/06/2033	(i) Alienação Fiduciária de Imóveis, a (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Contas Vinculadas; e (iii) a	CRI LBV	N/A

									Cessão Fiduciária de Cotas do Fundo.		
CR I	23F15 23286	12.000 .000,0 0	12.00 0	DI + 5,00%	52	1	13/06 /2023	06/07 /2023	(i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Conta Vinculada; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) o Fundo de Reserva;	Real Superm ercados	N/A

Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela HCC Projetos Elétricos S.A."

ANEXO IX
IMÓVEL DESTINAÇÃO

Matrícula	RGI	Titular do Direito de Superfície	Endereço com CEP	Proprietário (nome e CPF)	Percentual ou área do imóvel que é objeto do Direito de Superfície ou contrato celebrado	Habite-se	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
29.689	Cartório do Ofício de Registro de Imóveis de Uruguaiana/RS	SPE Barra do Quaraí	Rod. BR 472, Km 624, s/n, na cidade de Barra do Quaraí, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 97538-000	Manoel Luiz Osorio de Lima Narvaes (CPF: 480.381.990-49)	1,79% da área total do imóvel (75.000,00m²)	Carta de Habite-se 02/2023, emitida em 28.03.23	Não.

Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela HCC Projetos Elétricos S.A."

ANEXO X
DESPESAS REEMBOLSÁVEIS

Matrícula / RGI	Descrição da Despesa	Documento / NF	Data de Pagamento	Valor do Reembolso	Percentual em relação ao valor da emissão
Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico superior a 375KW	10239	03/06/2022	R\$ 56.669,28	0,37%
Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico superior a 375KW	11088	06/07/2022	R\$ 403.330,72	2,60%
Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico superior a 375KW	11653	28/07/2022	R\$ 450.000,00	2,90%
Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico superior a 375KW	11949	10/08/2022	R\$ 18.000,00	0,12%
Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico superior a 375KW	12004	12/08/2022	R\$ 28.000,00	0,18%
Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico superior a 375KW	12012	15/08/2022	R\$ 180.000,00	1,16%
Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico superior a 375KW	12169	19/08/2022	R\$ 1.150.000,00	7,42%
Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico superior a 375KW	12352	26/08/2022	R\$ 1.000.000,00	6,45%
Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico superior a 375KW	12391	29/08/2022	R\$ 1.050.000,00	6,77%

Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico superior a 375KW	12466	30/08/2022	R\$ 656.468,81	4,24%
Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico superior a 375KW	12474	30/08/2022	R\$ 554.526,96	3,58%
Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico superior a 375KW	12616	05/09/2022	R\$ 554.586,22	3,58%
Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico superior a 375KW	12645	06/09/2022	R\$ 655.420,07	4,23%
Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico superior a 375KW	12651	06/09/2022	R\$ 606.594,20	3,91%
Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico de 750KW a 75KW	12826	13/09/2022	R\$ 11.856,44	0,08%
Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico superior a 375KW	12997	21/09/2022	R\$ 221.747,76	1,43%
Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico superior a 375KW	13523	07/10/2022	R\$ 718.963,06	4,64%
Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico superior a 375KW	13542	10/10/2022	R\$ 538.315,30	3,47%
Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico superior a 375KW	13629	13/10/2022	R\$ 538.583,20	3,47%
Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico superior a 375KW	13947	21/10/2022	R\$ 501.877,45	3,24%
Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico superior a 375KW	14255	04/11/2022	R\$ 418.424,52	2,70%

Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico superior a 375KW	14400	09/11/2022	R\$ 418.424,52	2,70%
Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico superior a 375KW	14437	09/11/2022	R\$ 584.974,01	3,77%
Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico superior a 375KW	14520	14/11/2022	R\$ 578.766,51	3,73%
Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico superior a 375KW	14760	23/11/2022	R\$ 129.534,62	0,84%
Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico superior a 375KW	15689	16/12/2022	R\$ 2.950,00	0,02%
Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico superior a 375KW	16486	12/01/2023	R\$ 14.157,74	0,09%
Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico superior a 375KW	17188	03/02/2023	R\$ 17.626,58	0,11%
Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico superior a 375KW	18081	17/03/2023	R\$ 3.921,67	0,03%
Imóvel Destinação	Sistema gerador fotovoltaico superior a 375KW	18389	31/03/2023	R\$ 5.325.555,75	34,36%
Imóvel Destinação	Prestação de serviços	1156	05/04/2023	R\$ 110.724,61	0,71%

Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 35ª (Trigésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela HCC Projetos Elétricos S.A."

ANEXO XI

FÓRMULA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

O pagamento mensal do acúmulo da correção monetária pelo IPCA, conforme Cascata de Pagamentos, passam a vigorar, respectivamente, conforme a seguinte fórmula:

1. Para o cálculo de Amortização Extraordinária Compulsória da Atualização Monetária: Mensalmente, em cada Data de Pagamento, deve-se amortizar extraordinariamente das **Debêntures** ou **CRI's**, conforme o caso, de acordo com a fórmula abaixo:

$$Amex_{am} = (VNe * (C - 1) - ((VNe * (C - 1)) * Tai))$$

Onde:

- 1.1. **Amex_{am}** : valor da Amortização Extraordinária Compulsória da Atualização Monetária, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- 1.2. **VNe** : Saldo Devedor da primeira data de integralização de Debêntures ou CRI's, conforme o caso, ou da última Data de Pagamento, ou da Data da última amortização ou incorporação de Juros remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, de acordo com as definições constantes na Escritura de Emissão, ou, Termo de Securitização, conforme o caso;
- 1.3. **C** : Fator acumulado da variação mensal do IPCA, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, de acordo com as definições constantes na Escritura de Emissão, ou, Termo de Securitização, conforme o caso.

- 1.4. **Tai** = i-ésima taxa de amortização, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com as definições constantes na Escritura de Emissão, ou, Termo de Securitização, conforme o caso.
2. Os valores devidos a título de Amortização Extraordinária Compulsória da Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário não serão calculados quando houver variação negativa do IPCA.

CRI HCC - 2º Aditamento Termo de Securitização.pdf

Documento número #efe00a92-95b7-4756-9268-bce9b4e3d311

Hash do documento original (SHA256): 8cb9cd27a3e8de8368af1ce0a480c4e81913f9398408d0f29e1be95f5d7e4645

Hash do PAdES (SHA256): 07c4ed88b0bf626c83e133a451683c6128d27ede8b58a60ec817d01780be1b44

Assinaturas

✓ **Silvan Barros Suassuna**

CPF: 082.805.188-78

Assinou em 27 out 2025 às 11:44:19

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 25 nov 2027

✓ **Nathalia Machado Loureiro**

CPF: 104.993.467-93

Assinou em 24 out 2025 às 15:56:01

Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 08 mar 2026

✓ **José Ricardo Pinheiro**

CPF: 153.095.018-00

Assinou em 24 out 2025 às 16:08:25

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 25 set 2027

✓ **Guilherme Marcuci Machado**

CPF: 373.237.308-80

Assinou como testemunha em 24 out 2025 às 15:54:50

Emitido por AC SINCOR RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 27 jun 2026

✓ **Amanda Regina Martins**

CPF: 430.987.638-25

Assinou como testemunha em 24 out 2025 às 15:55:32

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 17 out 2027

Log

24 out 2025, 15:49:59

Operador com email rodrigo@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 criou este documento número efe00a92-95b7-4756-9268-bce9b4e3d311. Data limite para assinatura do documento: 23 de novembro de 2025 (15:49). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.

24 out 2025, 15:52:26	Operador com email rodrigo@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: silvan.suassuna@terrainvestimentos.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Silvan Barros Suassuna e CPF 082.805.188-78.
24 out 2025, 15:52:26	Operador com email rodrigo@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: juridico@canalsecuritizadora.com.br para assinar como testemunha, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Amanda Regina Martins e CPF 430.987.638-25.
24 out 2025, 15:52:26	Operador com email rodrigo@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: juridico@canalsecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Nathalia Machado Loureiro e CPF 104.993.467-93.
24 out 2025, 15:52:26	Operador com email rodrigo@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: jose.pinheiro@terrainvestimentos.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo José Ricardo Pinheiro e CPF 153.095.018-00.
24 out 2025, 15:52:26	Operador com email rodrigo@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: juridico@canalsecuritizadora.com.br para assinar como testemunha, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Guilherme Marcuci Machado e CPF 373.237.308-80.
24 out 2025, 15:54:50	Guilherme Marcuci Machado assinou como testemunha. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 373.237.308-80. IP: 179.191.118.174. Componente de assinatura versão 1.1329.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
24 out 2025, 15:55:32	Amanda Regina Martins assinou como testemunha. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 430.987.638-25. IP: 179.191.118.174. Componente de assinatura versão 1.1329.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
24 out 2025, 15:56:01	Nathalia Machado Loureiro assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 104.993.467-93. IP: 179.191.118.174. Componente de assinatura versão 1.1329.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
24 out 2025, 16:08:25	José Ricardo Pinheiro assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 153.095.018-00. IP: 179.191.97.19. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.59296 e longitude -46.6812928. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1329.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

27 out 2025, 11:44:19	Silvan Barros Suassuna assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 082.805.188-78. IP: 179.191.97.19. Componente de assinatura versão 1.1330.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
27 out 2025, 11:44:20	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número efe00a92-95b7-4756-9268-bce9b4e3d311.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº efe00a92-95b7-4756-9268-bce9b4e3d311, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.