



## **QUARTO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) E 2ª (SEGUNDA) SÉRIES, 36ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS PULVERIZADOS**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado, na qualidade de companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme abaixo definidos):

- (1) **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, CEP 01451-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“**CNPJ**”) sob o n.º 41.811.375/0001-19, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”);

e, de outro lado,

- (2) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), nomeado nos termos; do artigo 26, inciso III, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Agente Fiduciário**”);

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, como “**Partes**” e, individual e indistintamente, como “**Parte**”;

### **CONSIDERANDO QUE:**

- (A) em 23 de fevereiro de 2023, as Partes celebraram o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 36ª Emissão em até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Pulverizados*” (“**Termo de Securitização**”), pelo qual a Emissora realizou a sua 36ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”);
- (B) em 01 de julho de 2025, foi realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI (“AGT - 2025.07.01”) 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 VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Novo Agente Fiduciário”);



- (C) 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; e

**RESOLVEM** as Partes firmar este *Quarto Aditamento Ao Termo De Securitização De Créditos Imobiliários Da 1ª (Primeira) E 2ª (Segunda) Séries, 36ª Emissão De Certificados De Recebíveis Imobiliários Da Canal Companhia De Securitização, Lastreados Em Direitos Creditórios Pulverizados* ("Quarto Aditamento"), de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

## **1 DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES**

- 1.1** Definições: Para os fins deste Quarto Aditamento, adotam-se as definições descritas no Termo de Securitização, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas neste Terceiro Aditamento.
- 1.2** Interpretações: A menos que o contexto exija de outra forma, este Terceiro Aditamento deve ser interpretado conforme o Termo de Securitização é interpretado.

## **2 ADITAMENTOS**

- 2.1** As Partes, em conformidade com a deliberação tomada na Assembleia Especial de Titulares realizada em 01 de julho 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 VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, 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 RATIFICAÇÕES**

- 3.1** Todos os termos, itens, características e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente

Quarto Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

#### **4 DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 4.1** Na hipótese de qualquer disposição do presente Quarto Aditamento ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.
- 4.2** Exceto conforme o expressamente disposto neste Quarto Aditamento e nos demais Documentos da Operação, os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário e/ou por parte da Securitizadora 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 Terceiro Aditamento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral.
- 4.3** As Partes, inclusive suas testemunhas, reconhecem a forma de contratação por meio eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, deste Quarto Aditamento, bem como quaisquer aditivos, devendo, em quaisquer hipóteses, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil.
- 4.4** Este Quarto Aditamento e o Termo de Securitização constituem título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Primeiro Aditamento e no Termo de Securitização comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.
- 4.5** A constituição, validade e interpretação deste Quarto Aditamento serão realizados de acordo com as leis substanciais da República Federativa do Brasil.
- 4.6** A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o foro da Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Quarto Aditamento.
- 4.7** E, por estarem assim justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário assinam o presente instrumento de forma digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.



São Paulo, 19 de novembro de 2025.

*[restante da página intencionalmente deixado em branco]*



*Página de assinaturas do "Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Pulverizados"*

## **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

---

Nome:  
Cargo:

---

Nome:  
Cargo:

## **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

---

Nome: João Matheus Abrahão  
Cargo: Procurador

---

Nome: Litza Flores Sester  
Cargo: Procuradora

### **Testemunhas:**

---

Nome:  
CPF:

---

Nome:  
CPF:



## Anexo A

### Consolidação do Termo de Securitização

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) E 2ª (SEGUNDA) SÉRIES DA 36ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS PULVERIZADOS**

*para emissão de*

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 1ª (PRIMEIRA) E 2ª (SEGUNDA) SÉRIES DA 36ª EMISSÃO DA**

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.  
CNPJ nº 41.811.375/0001-19**

*como Emissora*



*celebrado com*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Como Agente Fiduciário*

# **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) E 2ª (SEGUNDA) SÉRIES DA 36ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS PULVERIZADOS**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado, na qualidade de companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme abaixo definidos):

(1) **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, CEP 01451-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“**CNPJ**”) sob o n.º 41.811.375/0001-19, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”);

e, de outro lado,

(2) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), nomeado nos termos; do artigo 26, inciso III, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Agente Fiduciário**”);

Firmam o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Pulverizados*” (“**Termo de Securitização**”), de acordo com a Lei 14.430 (conforme abaixo definida) e a Resolução CVM 60 (conforme abaixo definida), para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) e a correspondente emissão dos CRI (conforme definido abaixo) pela Emissora, de acordo com as cláusulas e condições abaixo:

## **1 Definições e Autorizações**

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

<b>“Agente Fiduciário”</b>	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., conforme qualificada no preâmbulo acima;
<b>“Alienação Fiduciária de Ações”</b>	a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Devedora, de propriedade da SAP e da SIP, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, sendo certo que a Alienação Fiduciária

	de Ações será resolvida com a liquidação integral das Obrigações Garantidas;
<b>"Aluguéis Lastro"</b>	os aluguéis, bem como todos os direitos creditórios, presentes e futuros, devidos à Devedora, em razão dos Contratos de Locação Lastro, incluindo todos os seus acessórios e garantias, tais como atualização monetária, multas moratórias, juros de mora, penalidades, indenizações, incluindo as multas devidas e os valores dos contratos de locação a serem firmados entre a Devedora e os locatários, devidos mensalmente, conforme será disposto nos respectivos contratos de locação, os quais serão cedidos à Securitizadora por meio do Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro, os quais serão vinculados à CCI Locação Lastro pela Securitizadora, bem como aos CRI;
<b>"Amortização dos CRI da 1ª Série"</b>	o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 1ª Série amortizado mensalmente, sendo o primeiro pagamento devido em 14 de abril de 2023, e os demais pagamentos conforme cronograma estabelecido no Anexo II deste Termo de Securitização, até a Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série, qual seja 16 de março de 2033, de acordo com a data indicada no cronograma estabelecido no Anexo II deste Termo de Securitização, ou na data em que ocorrer o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI;
<b>"Amortização dos CRI da 2ª Série"</b>	o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 2ª Série será amortizado mensalmente, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de agosto de 2023, e os demais pagamentos conforme cronograma estabelecido, até a Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série, qual seja 16 de março de 2033, de acordo com a data indicada no cronograma estabelecido no Anexo II deste Termo de Securitização, ou na data em que ocorrer o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI;
<b>"Ana"</b>	<b>ANA MARIA LIMA DE FREITAS</b> , brasileira, separada judicialmente, psicóloga, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3.650.807-X SSP-SP, inscrita no CPF sob o nº 043.895.208-14, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida George Saville Dodd, nº 245, Jardim Guedala, CEP 05608-020;
<b>"ANBIMA"</b>	a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
<b>"Assembleia de Titulares de CRI" ou "Assembleia"</b>	a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 12 deste Termo de Securitização;
<b>"Atas de Aprovação"</b>	tem o significado previsto na Cláusula 1.2.2 deste Termo de Securitização;
<b>"Agente de Liquidação"</b>	a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº

	215, 4º andar, CEP 05.425-000, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, instituição responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;
"B3"	a <b>B3 S.A. BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ nº 09.346.601/0001-25;
"Cartório de RTD"	o competente cartório de registros de títulos e documentos na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
"CCI NC" ou "CCI 1ª Série"	significa a cédula de crédito imobiliário emitida nos termos da Escritura de Emissão da CCI 1ª Série representativa das Notas Comerciais;
"CCI Locação Lastro" ou "CCI 2ª Série"	a cédula de crédito imobiliário emitida nos termos da Escritura de Emissão da CCI 2ª Série representativa dos Créditos Locação;
"CCI"	a CCI NC e a CCI Locação Lastro, quando mencionadas em conjunto;
"Cessão de Créditos Locação Lastro"	a cessão dos Créditos Imobiliários Locação a ser realizada por meio do Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro;
"CETIP21"	o ambiente CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
"Cessão Fiduciária"	a outorga, pela Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Securitizadora, dos recebíveis decorrentes do Contrato de PPP, bem como da conta vinculada onde transitarão os recebíveis decorrentes do Contrato de PPP;
"CMN"	o Conselho Monetário Nacional;
"CNPJ"	o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica;
"Código ANBIMA"	o 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, em vigor nesta data;
"Código Civil"	a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
"Código de Processo Civil"	a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
"COFINS"	a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;
"Conta Livre Movimentação"	A conta corrente nº 38430-6, agência 1536, mantido junto ao Banco Itaú (341), de titularidade da Devedora;

<b>"Conta do Patrimônio Separado"</b>	a conta corrente nº 42420-3, agência 3100, mantida no Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, na qual serão depositados os recursos referentes aos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, bem como recursos para os pagamentos devidos pela Devedora em decorrência da Emissão, e que estará afetada pelo Patrimônio Separado;
<b>"Contrato de Alienação Fiduciária"</b>	o " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças</i> ", a ser celebrado entre a Securitizadora, a SAP, a SIP e a Devedora, como interveniente anuente, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Ações;
<b>"Contrato de Cessão Fiduciária"</b>	o " <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, e Outras Avenças</i> ", a ser celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária;
<b>"Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro" ou "Contrato de Cessão"</b>	o " <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos de Locação e Outras Avenças</i> " a ser celebrado pela Devedora, na figura de cedente, e a Securitizadora, na figura de cessionária, nos termos do Anexo IX deste Termo de Securitização, sem que seja necessária aprovação da Securitizadora, da Devedora e/ou dos Titulares dos CRI, e por meio do qual serão cedidos à Securitizadora os Contratos de Locação, os quais serão vinculados às CCI Locação Lastro e aos CRI;
<b>"Contrato de Distribuição"</b>	o " <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, Registrado sob o Rito Automático, da 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries da 36ª Emissão, da Canal Securitizadora S.A.</i> ", a ser celebrado entre a Securitizadora, o Coordenador Líder e a Devedora;
<b>"Contratos de Locação Lastro"</b>	os " <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Espaço Comercial</i> ", a serem celebrados entre a Devedora e os Locatários, conforme arrolados no Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro;
<b>"Contratos de Locação Complementar"</b>	o " <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Espaço Comercial Complementar</i> " a ser celebrado entre a Devedora e a SAP, conforme arrolados no Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro;
<b>"Contratos de Locação"</b>	os Contratos de Locação Lastro e o Contrato de Locação Complementar, quando mencionados em conjunto;
<b>"Contrato de PPP"</b>	o Contrato 002/SMT.SETRAM/2022, celebrado entre a SPE SP Terminais Noroeste S.A. e o Município de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 46.395.000/0001-39, em 04 de março de 2022;

<b>"CPF"</b>	o Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;
<b>"Créditos Imobiliários"</b>	a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes dos Créditos Imobiliários Locação e dos Créditos Imobiliários NC
<b>"Créditos Imobiliários Locação"</b>	os créditos imobiliários devidos à Devedora, por meio dos Contratos de Locação Lastro, os quais serão cedidos à Securitizadora por meio do Contrato de Cessão Créditos Locação Lastro e vinculados às CCI Locação Lastro;
<b>"Créditos Imobiliários NC"</b>	os créditos imobiliários decorrentes da emissão privada das Notas Comerciais Escriturais, devidas pela Devedora, no âmbito do Termo de Emissão e inscritas e integralizadas pela Securitizadora;
<b>"CRI em Circulação"</b>	para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação em assembleia previstos neste Termo de Securitização, significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleia de Titulares de CRI;
<b>"CRI"</b>	os CRI da 1ª Série e os CRI da 2ª Série;
<b>"CRI 1ª Série"</b>	os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da 36ª Emissão da Emissora, conforme descritos neste Termo de Securitização, lastreados exclusivamente nos Créditos Imobiliários NC, representados pela CCI NC, nos termos da Lei nº 14.430;
<b>"CRI 2ª Série"</b>	os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª Série da 36ª Emissão da Emissora, conforme descritos neste Termo de Securitização, lastreados exclusivamente nos Créditos Imobiliários Locação Lastro, representados pela CCI Locação Lastro, nos termos da Lei nº 14.430;
<b>"CSLL"</b>	a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
<b>"CVM"</b>	a Comissão de Valores Mobiliários;
<b>"Data de Aniversário dos CRI"</b>	será todo dia 16 do mês e caso este não seja Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente subsequente;
<b>"Data de Início da Rentabilidade" ou "Primeira Data de Integralização"</b>	para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade dos CRI e aplicação da atualização monetária dos CRI será a data da primeira integralização dos CRI;
<b>"Data de Emissão dos CRI 1ª Série"</b>	27 de fevereiro de 2023

<b>"Data de Emissão dos CRI 2ª Série"</b>	01 de agosto de 2023
<b>"Data de Integralização"</b>	a data em que houver a integralização dos CRI por Investidores Profissionais;
<b>"Data de Vencimento dos CRI"</b>	tem o significado disposto no Cláusula 3.7.1 deste Termo de Securitização;
<b>"Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série"</b>	tem o significado disposto no Cláusula 3.7.1 deste Termo de Securitização;
<b>"Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série"</b>	tem o significado disposto no Cláusula 3.7.1 deste Termo de Securitização;
<b>"Destinação dos Recursos"</b>	tem o significado previsto na Cláusula 3.22.1 deste Termo de Securitização;
<b>"Devedora", "Emitente", "SPE SP"</b>	a <b>SPE SP TERMINAIS NOROESTE S.A.</b> , sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, nº 1.149, 8º andar, sala O, Consolação, CEP 01.415-907, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 44.765.258/0001-54;
<b>"Dia Útil"</b>	qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
<b>"Documentos Comprobatórios"</b>	todos os documentos que comprovam a existência dos Créditos Imobiliários, quais sejam, em conjunto, (i) o Termo de Emissão; (ii) este Termo de Securitização; (iii) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; e (iv) os eventuais aditamentos dos documentos mencionados nos itens acima;
<b>"Documentos da Operação"</b>	os seguintes documentos: (i) o Termo de Emissão; (ii) o boletim de subscrição das Notas Comerciais; (iii) este Termo de Securitização; (iv) a Escritura de Emissão das CCI; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (vii) o Contrato de Cessão; (viii) os boletins de subscrição dos CRI; (ix) os Contratos de Locação; e (x) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos;
<b>"Efeito Adverso Relevante"</b>	significa: ocorrência da realização da revisão contratual e do equilíbrio econômico financeiro do Contrato de PPP, conforme disposto no Contrato de PPP, em condições menos favoráveis daquelas celebradas na Data de Emissão dos CRI 1ª Série e que possam ensejar (a) qualquer alteração adversa relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, reputacionais, operacionais, regulatórias ou societárias da Emitente, dos Fiadores ou de suas Afiliadas, bem como quaisquer eventos ou situações, inclusive ações judiciais ou procedimentos administrativos que (1) possam afetar negativamente, de forma a impossibilitar ou dificultar o cumprimento, pela Emitente e/ou dos Fiadores de suas obrigações decorrentes deste

	<p>Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso; (2) possam afetar, de modo adverso e relevante, a capacidade da Emitente e/ou dos Fiadores, conforme aplicável, em cumprir pontualmente suas obrigações financeiras, ou que impeça a continuidade das atividades desenvolvidas pela Emitente; ou (3) faça com que as demonstrações financeiras da Emitente não mais reflitam a real condição financeira da Emitente; (b) ocorrência de quaisquer eventos ou situações que afetem, de modo adverso e relevante, a validade ou exequibilidade de qualquer dos Documentos da Operação; (c) qualquer alteração adversa relevante nas condições socioambientais ou reputacionais da Emitente ou dos seus sócios ou acionistas, administradores, diretores e/ou funcionários, agindo em nome da Emitente; ou (d) qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou/e envio de notificação, ou ambos, resulte em um inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais;</p>
“Emissão”	a presente emissão dos CRI, a qual constitui a 1ª e 2ª Séries da 36ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;
“Emissora” ou “Securizadora”	a Canal Companhia de Securitização, conforme qualificada no preâmbulo acima;
“Escriturador”	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, instituição responsável pela escrituração dos CRI;
“Escriturador das Notas Comerciais”	A <b>LAQUS DEPOSITÁRIA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , inscrita no CNPJ sob o nº 33.268.302/0001-02, instituição responsável pela escrituração das Notas Comerciais;
“Encargos Moratórios”	tem o significado previsto na Cláusula 4.4 deste Termo de Securitização, e corresponde <b>(a)</b> multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e <b>(b)</b> juros de mora não compensatórios calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, <i>pro rata temporis</i> , os quais serão pagos pela Emissora (i) com recursos de seu patrimônio próprio em caso de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora aos Titulares de CRI apesar do pagamento tempestivo dos créditos lastro pela Devedora à Emissora, ou (ii) mediante o repasse dos encargos moratórios pagos pela Devedora, ou integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento dos créditos lastro pela Devedora. Todos os encargos serão revertidos, pela Emissora, em benefício dos Titulares de CRI, e deverão ser, na seguinte ordem: (i) destinados ao pagamento dos Encargos Moratórios; e (ii) rateados entre os Titulares de CRI, de forma proporcional à

	sua respectiva participação no valor total da Emissão, e deverão, para todos os fins, ser acrescidos ao pagamento da parcela de Amortização devida a cada Titular de CRI, nas hipóteses previstas no Termo de Emissão e/ou neste Termo de Securitização, conforme o caso;
<b>"Escritura de Emissão da CCI NC"</b>	o <i>"Instrumento Particular de Emissão das Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real sob a Forma Escritural"</i> , celebrada em 23 de fevereiro de 2023 entre a Instituição Custodiante, a Emissora e a Devedora na figura de interveniente anuente, pelo qual a CCI NC foi emitida;
<b>"Escritura de Emissão da CCI Locação Lastro"</b>	o <i>"Instrumento Particular de Emissão das Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real sob a Forma Escritural"</i> , a ser celebrada entre a Instituição Custodiante, a Emissora e a Devedora na figura de interveniente anuente, nos termos do Anexo X deste Termo de Securitização, sem que seja necessária aprovação da Securitizadora, da Devedora e/ou dos Titulares dos CRI, pelo qual a CCI Locação Lastro será emitida;
<b>"Escrituras de Emissão de CCI"</b>	a Escritura de Emissão da CCI NC e a Escritura de Emissão de CCI Locação Lastro, quando em conjunto;
<b>"Fiadores"</b>	os Fiadores PF e os Fiadores PJ, em conjunto;
<b>"Fiadores PF"</b>	em conjunto, José, Marcelo, Ana e Heloísa;
<b>"Fiadores PJ"</b>	em conjunto, a FMFS, a SAP e a SIP;
<b>"Fiança"</b>	a garantia fidejussória de Fiança prestada pelos Fiadores conforme disposto no Termo de Emissão;
<b>"FMFS"</b>	a <b>FMFS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Bela Cintra, nº 1149, 8º andar, Consolação, CEP 01.415-907 inscrita no CNPJ sob o nº 00.688.917/0001-20;
<b>"Fundo de Despesas"</b>	o fundo de despesas constituído na Conta do Patrimônio Separado, mediante desconto do valor a ser recebido pela Devedora em razão da integralização das Notas Comerciais, para pagamento de todos os valores devidos a título de despesas recorrentes da Operação de Securitização, e das eventuais despesas extraordinárias futuras, que deverá respeitar o Valor Inicial do Fundo de Despesas, observado o disposto na Cláusula 14.6 deste Termo de Securitização;
<b>"Fundo de Reserva Obras"</b>	Conforme definido na Cláusula 14.12 abaixo;
<b>"Garantias"</b>	a Alienação Fiduciária de Ações, a Cessão Fiduciária e a Fiança, quando mencionadas em conjunto;

<b>"Heloísa"</b>	<b>HELOÍSA MARIA LIMA DE FREITAS</b> , brasileira, divorciada, arquiteta, portadora da Cédula de Identidade RG nº 5.402.021-9 SSP-SP, inscrita no CPF sob o nº 952.986.498-15, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alberto Faria, nº 1281, Alto de Pinheiros, CEP 0549-001;
<b>"Hipóteses de Vencimento Antecipado Automáticas"</b>	são as Hipóteses de Vencimento Antecipado Automáticas que acarretam o vencimento automático das Notas Comerciais e, por consequência dos CRI, previstas na cláusula 8 do Termo de Emissão, bem como na Cláusula 7 deste Termo de Securitização;
<b>"Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automáticas"</b>	são as Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automáticas que podem acarretar, mediante deliberação dos Titulares dos CRI, no vencimento automático das Notas Comerciais e, por consequência dos CRI, nos termos da cláusula 8 do Termo de Emissão, bem como da Cláusula 7 deste Termo de Securitização;
<b>"Imóveis Lastro"</b>	são os imóveis diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos no Anexo I do Termo de Emissão;
<b>"Instituição Custodiante"</b>	a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88;
<b>"Investidores Profissionais"</b>	são os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30;
<b>"Investidores Qualificados"</b>	são os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30;
<b>"Investimentos Permitidos"</b>	os fundos de renda fixa com baixo risco e com liquidez diária disponibilizados pelo Itaú Unibanco S.A. ou pelo Galapagos Iguana Fundo de Investimento Renda Fixa Liquidez Top Crédito Privado, fundo de investimento inscrito no CNPJ sob o nº 42.887.856/0001-70, organizado sob a forma de condomínio aberto, nos termos da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 e/ou demais fundos de investimento da Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, 7º andar, conj. 71 (parte), Jardim Paulistano, CEP 01452-001, Cidade e Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 32.706.879/0001-88;
<b>"IOF/Câmbio"</b>	o Imposto sobre Operações de Câmbio;

"IOF/Títulos"	o Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários;
"IBGE"	o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"IPCA"	o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"IRPJ"	o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
"IRRF"	o Imposto de Renda Retido na Fonte;
"ISS"	o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;
"José"	<b>JOSÉ MARIO LIMA DE FREITAS</b> , brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.617.634 SSP-SP, inscrito no CPF sob o nº 048.426.288-20, com endereço profissional na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, nº 1149, 8º andar, CEP 01.415-907, com interveniência anuência de Alessandra Barbour de Freitas, brasileira, jornalista, portadora da cédula de identidade RG nº 14.666.777-3, inscrita no CPF sob o nº 247.553.528-86, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Afonso Braz, nº 747, apto 71c, Vila Nova Conceição, CEP 045111-011;
"JUCESP"	a Junta Comercial do estado de São Paulo;
"Lastro"	as Notas Comerciais Escriturais e os Créditos Locação Lastro;
"Lei das Sociedades por Ações"	a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
"Lei nº 4.728"	a Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor;
"Lei nº 9.514"	a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;
"Lei nº 10.931"	a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;
"Lei nº 11.101"	a Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme em vigor.
"Lei nº 14.195"	a Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor;
"Lei nº 14.430"	a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor;
"Leis Anticorrupção"	as 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 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, o Decreto-Lei nº 2.848/40, Decreto

	nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei nº 8.429/1992), a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e a UK Bribery Act, conforme aplicável;
<b>"Locatários"</b>	os locatários dos respectivos imóveis, devedores dos Aluguéis Lastro, conforme indicados nos Documentos da Operação;
<b>"Marcelo"</b>	<b>MARCELO LIMA DE FREITAS</b> , brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro eletrônico, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.617.635-8 SSP-SP, inscrito no CPF sob o nº 051.822.568-25, com endereço profissional na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, nº 1149, 8º andar, CEP 01.415-907, com interveniência anuência de Thais Moura Faria de Freitas, brasileira, inscrita no CPF sob o nº 165.925.878-22, com endereço profissional na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, nº 1149, 8º andar, CEP 01.415-907;
<b>"MDA"</b>	o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
<b>"Notas Comerciais" ou "NC"</b>	as notas comerciais emitidas conforme o Termo de Emissão colocadas privadamente e subscritas pelas Securitizadora;
<b>"Obrigações Garantidas"</b>	com o objetivo de assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, por força do Termo de Emissão e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento das despesas e os custos com a execução das garantias reais;
<b>"Oferta"</b>	a distribuição pública, em regime de melhores esforços de CRI no mercado brasileiro de capitais, sob regime de rito automático de registro, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160;
<b>"Operação de Securitização"</b>	a emissão de certificados de recebíveis imobiliários objeto da 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries da 36ª Emissão, da Securitizadora, por meio da celebração deste Termo de Securitização;
<b>"Patrimônio Separado"</b>	o patrimônio único e indivisível constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários, as Garantias e da Conta do Patrimônio Separado, o qual não se confunde com

	o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está vinculado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
<b>"PIS"</b>	o Programa de Integração Social;
<b>"Prazo de Vencimento dos CRI 1ª Série"</b>	os CRI 1ª Série terão prazo de vencimento de 3.670 (três mil, seiscentos e setenta) dias, vencendo-se, portanto, em 16 de março de 2033;
<b>"Prazo de Vencimento dos CRI 2ª Série"</b>	os CRI 2ª Série terão prazo de vencimento de 3.515(três mil, quinhentos e quinze) dias, vencendo-se, portanto, em 16 de março de 2033;
<b>"Preço de Integralização"</b>	tem o significado previsto na Cláusula 4.3.1 deste Termo de Securitização;
<b>"Recompra Compulsória"</b>	são as hipóteses previstas no Contrato de Cessão de Créditos Locação Lastro em que a Securitizadora deverá retroceder a totalidade dos Créditos Imobiliários Locação, no estado em que se encontrarem, à Devedora que, nessa hipótese, estará obrigada a realizar a recompra automática e compulsória, de forma definitiva, irrevogável e irreatável, da totalidade dos Créditos Imobiliários Locação, que poderão causar o resgate antecipado dos CRI 2ª Série;
<b>"Regime Fiduciário"</b>	regime fiduciário instituído pela Emissora, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430 sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e da Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do respectivo Patrimônio Separado;
<b>"Remuneração"</b>	a remuneração dos CRI, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na 5.2 deste Termo de Securitização;
<b>"Reestruturação"</b>	a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou índices ( <i>covenants</i> ) operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação; e (iii) aos eventos de recompra dos Créditos Imobiliários e o consequente resgate antecipado dos CRI;
<b>"Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais"</b>	tem o significado previsto na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização;
<b>"Resolução CVM nº 17"</b>	a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021;
<b>"Resolução CVM nº 30"</b>	a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;

<b>"Resolução CVM nº 44"</b>	a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021;
<b>"Resolução CVM nº 60"</b>	a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;
<b>"Resolução CVM nº 81"</b>	a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022;
<b>"Resolução CVM nº 160"</b>	a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;
<b>"SAP"</b>	Significa a <b>SOCICAM ADMINISTRAÇÃO PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Bela Cintra, nº 1149, 8º andar, conjunto 81, Consolação, CEP 01.415-907, inscrita no CNPJ sob o nº 43.217.280/0001-05;
<b>"SIP"</b>	Significa a <b>SOCICAM INFRAESTRUTURA E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Bela Cintra, nº 1149, 8º andar, conjunto 82, Consolação, CEP 01.415-907, inscrita no CNPJ sob o nº 62.396.296/0001-69;
<b>"Termo de Securitização" ou "Termo"</b>	o presente <i>"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries da 36ª Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Pulverizados"</i> ;
<b>"Termo de Emissão"</b>	o <i>"Termo de Emissão de Notas Comerciais, com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão da SPE SP Terminais Noroeste S.A."</i> celebrado entre a Devedora, os Fiadores e a Securitizadora;
<b>"Titulares de CRI" ou "Investidores"</b>	são os detentores de CRI, a qualquer tempo;
<b>"Valor da Cessão"</b>	em contraprestação à Cessão de Créditos Locação Lastro, a Securitizadora pagará à Devedora o valor total de R\$ 27.427.000,00 (vinte e sete milhões, quatrocentos e vinte e sete mil reais) referente à aquisição dos Créditos Imobiliários Locação, sendo certo que o valor nominal de cada um dos Contratos de Locação Lastro está descrito no Contrato de Cessão Locação Lastro;
<b>"Valor dos Créditos Imobiliários Locação Lastro"</b>	Os Créditos Imobiliários Locação Lastro vinculados à presente Emissão têm valor nominal de R\$ 27.427.000,00 (vinte e sete milhões, quatrocentos e vinte e sete mil reais);
<b>"Valor das Notas Comerciais"</b>	o valor de emissão das Notas Comerciais equivalente R\$ 54.500.000,00 (cinquenta e quatro milhões e quinhentos mil reais);

<b>“Valor Inicial do Fundo de Despesas”</b>	tem o significado previsto na 14.6.1 deste Termo de Securitização;
<b>“Valor Nominal Unitário CRI 1ª Série”</b>	o valor nominal unitário dos CRI 1ª Série, na Data de Emissão dos CRI 1ª Série, qual seja R\$ 1.000,00 (mil reais), ou saldo do valor nominal unitário dos CRI, nas demais datas, sendo certo que os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária aos CRI integralizados em uma mesma data;
<b>“Valor Nominal Unitário CRI 2ª Série”</b>	o valor nominal unitário dos CRI 2ª Série, na Data de Emissão dos CRI 2ª Série, qual seja R\$ 1.000,00 (mil reais), ou saldo do valor nominal unitário dos CRI, nas demais datas, sendo certo que os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária aos CRI integralizados em uma mesma data;
<b>“Valor Nominal Unitário”</b>	Valor Nominal Unitário CRI 1ª Série e Valor Nominal Unitário CRI 2ª Série, quando em conjunto;
<b>“Valor do Vencimento Antecipado NC”</b>	tem o significado previsto na Cláusula 7.3.2(i) deste Termo de Securitização;

## 1.2 Aprovação da Emissão

- 1.2.1** A Emissão e a Oferta dos CRI foram autorizadas pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, pela diretoria da Emissora, conforme reunião de diretoria realizada em 23 de fevereiro de 2023, cuja ata será registrada na JUCESP.
- 1.2.2** A emissão das Notas Comerciais vinculadas ao CRI, a constituição, outorga e formalização da Cessão Fiduciária de Recebíveis, bem como a celebração dos Contratos de Garantia, do Contrato de Cessão e do Termo de Emissão foram realizados com base nas deliberações aprovadas em Assembleia Geral Extraordinária e em Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizadas em 23 de fevereiro de 2023 (“**Ata de Aprovação**”), que serão arquivadas na JUCESP e publicadas no Sistema Público de Escrituração Digital (“**SPED**”), em atendimento ao disposto no artigo 294, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor (“**Lei das Sociedades por Ações**”).
- 1.2.3** A Alienação Fiduciária de Ações outorgada nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, a Fiança outorgada nos termos do Termo de Emissão e do Contrato de Cessão, bem como a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária e do Termo de Emissão, dentre outros, foram realizados com base na celebração dos documentos pelos representantes legais da SAP, nos termos do artigo 7º do Contrato Social.
- 1.2.4** A Alienação Fiduciária de Ações outorgada nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, a Fiança outorgada nos termos do Termo de Emissão e do Contrato de Cessão, bem como a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária, do Contrato de Cessão e do Termo de Emissão,

dentre outros, foram realizados com base na celebração dos documentos pelos representantes legais da SIP, nos termos do artigo 7º do Contrato Social.

- 1.2.5** A outorga da Fiança pela FMFS, bem como a celebração do Termo de Emissão, dentre outros, foi aprovada com base na reunião de sócios da FMFS, realizada em 23 de fevereiro de 2023 ("**Aprovação FMFS**").

## **2 Do Objeto dos Créditos Imobiliários**

### **2.1 Corporativos – Créditos Imobiliários**

- 2.1.1** Os créditos vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo I deste Termo de Securitização nos termos do inciso V do art. 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula 2 deste Termo de Securitização.

- 2.1.2 Classificação ANBIMA:** Os Créditos Imobiliários são classificados nas modalidades Corporativo, Concentrado e Logístico conforme definido no Código ANBIMA, bem como de acordo com as "*Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA*" em vigor. Nesse sentido, esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

- 2.1.3 Valor total dos Créditos Imobiliários na Data da Emissão:** O valor total dos Créditos Imobiliários é de R\$ 81.927.000,00 (oitenta e um milhões, novecentos e vinte e sete mil reais), sendo R\$ 54.500.000,00 (cinquenta e quatro milhões e quinhentos reais) para os CRI 1ª Série na Data de Emissão dos CRI 1ª Série, e R\$ 27.427.000,00 (vinte e sete milhões, quatrocentos e vinte e sete mil reais) para os CRI 2ª Série na Data de Emissão dos CRI 2ª Série, observado que tal montante pode ser diminuído em decorrência da Distribuição Parcial e da eventual não emissão dos CRI 2ª Série, observados os termos e condições estabelecidos, respectivamente, nas Cláusulas 3.20 e 4.2 abaixo do presente Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir o valor total dos CRI, bem de séries a serem emitidos na presente Emissão, sem a necessidade de qualquer deliberação societária adicional da Emissora ou Assembleia Geral de Titulares dos CRI, nos das Cláusulas 4.2.6 presente Termo de Securitização.

- 2.1.4 Pagamento do Valor das Notas Comerciais:** Nos termos e condições estabelecidos no Termo de Emissão, a Emissora pagará à Devedora, o valor das Notas Comerciais após o cumprimento das Condições Precedentes definidas no Termo de Emissão, mediante o desembolso dos CRI.

- 2.1.5 Pagamento do Valor da Cessão:** Nos termos e condições a serem estabelecidos no Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro, a Emissora pagará à Devedora o Valor da Cessão após o cumprimento das

Condições Precedentes definidas no Contrato de Cessão e mediante o desembolso dos Demais Desembolsos dos CRI;

**2.1.6 Formalização da aquisição pela Emissora, indicando a maneira pela qual os créditos foram adquiridos/integralizados pela Emissora:**

A titularidade dos Créditos Imobiliários NC foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Termo de Emissão, bem como da assinatura do boletim de subscrição das Notas Comerciais, cujas características estão listadas no Anexo I. As Notas Comerciais se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, produzindo na Data da Emissão todos os efeitos que correspondem a parte do lastro dos certificados objeto da presente Emissão, os quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante Regime Fiduciário, de modo que serão subscritas e integralizadas pela Securitizadora no contexto da Operação de Securitização.

A titularidade dos Créditos Imobiliários Locação será adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro, mediante o pagamento do Valor da Cessão. Os Créditos Imobiliários Locação se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, produzindo na Data da Emissão todos os efeitos que correspondem a parte do lastro dos certificados objeto da presente Emissão, os quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante Regime Fiduciário, de modo que serão subscritas e integralizadas pela Securitizadora no contexto da Operação de Securitização.

**2.1.7 Devedores dos Créditos Imobiliários:** Os Locatários, no caso dos Créditos Imobiliários Locação, e a Devedora, no caso dos Créditos Imobiliários NC;

**2.1.8 Origem dos Créditos Imobiliários:** Os Créditos Imobiliários originaram-se no Lastro;

**2.1.9 Pagamentos Decorrentes do Lastro:**

Todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes:

- (i) Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou

compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários:

- (a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
  - (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
  - (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo (a) emolumentos devidos à B3 relativos tanto às Notas Comerciais quanto aos CRI; (b) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (c) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (d) remuneração devida ao Agente Fiduciário; (e) remuneração a ser paga ao auditor independente do Patrimônio Separado; (f) despesas relativas ao registro de ativos nos sistemas da B3; e (g) averbações em cartório de títulos e documentos, quando for o caso;
  - (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 a que estão vinculados.
- (ii) Os recursos oriundos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, bem como do Patrimônio Separado, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 37 da Resolução CVM 60. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, observado que eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários não são parte do Patrimônio Separado.

## **2.2 Documentos e anexos cabíveis à custódia do lastro:**

- 2.2.1** A Instituição Custodiante realizará a custódia eletrônica (a) da Escritura de Emissão da CCI NC; (c) do Termo de Emissão; e (e) deste Termo de Securitização.

**2.2.2** Os documentos mencionados na Cláusula 2.2 deste Termo de Securitização serão custodiados junto à Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil antes da Data de Integralização dos CRI 1ª Série.

**2.2.3 Custódia.** A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital da Escritura de Emissão da CCI NC até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado, nos termos do inciso II do artigo 3º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60.

### **2.3 Administração e cobranças dos créditos:**

**2.3.1** O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer na forma e nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Termo de Emissão e a serem previstas no Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro. As atribuições de controle e dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicável, desde que aprovado dessa forma em Assembleia de Titulares de CRI. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando a excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos – sendo observado que, eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado.

## **3 Características da Emissão**

**3.1** Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

**3.1.1 Quantidade de Patrimônios Separados.** a Emissão contará com uma instituição de um Patrimônio Separado exclusivo.

**3.1.2 Séries:** Os CRI serão emitidos em 2 (duas) séries, sendo que a emissão, subscrição e integralização dos CRI 2ª Série está condicionada ao integral e cumulativo cumprimento dos Requisitos de Emissão e Integralização CRI 2ª Série (conforme abaixo definidos), observado o disposto na Cláusula 4.2 abaixo. O presente Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir a quantidade de séries emitidas na presente Emissão, sendo em série única ou 2 (duas) séries, sem a necessidade de qualquer deliberação societária adicional da Emissora ou Assembleia Geral de Titulares dos CRI, observado o disposto na Cláusula 4.2.6 abaixo.

**3.1.3 Número da Emissão:** 36ª (trigésima sexta).

### **3.2 Quantidade de CRI:**

**3.2.1** Serão emitidos 81.927 (oitenta e um mil, novecentos e vinte e sete) CRI, sendo 54.500 (cinquenta e quatro mil e quinhentos) CRI 1ª Série e 27.427 (vinte e sete mil, quatrocentos e vinte e sete) CRI 2ª Série, observado que tal quantidade pode ser diminuída em decorrência da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) e a eventual não emissão dos CRI 2ª Série, observados os termos e condições estabelecidos, respectivamente, nas Cláusulas 3.20 e 4.2 abaixo do presente Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir a quantidade de CRI, bem de séries a serem emitidos na presente Emissão, sem a necessidade de qualquer deliberação societária adicional da Emissora ou Assembleia Geral de Titulares dos CRI, nos das Cláusulas 4.2.6 presente Termo de Securitização.

### **3.3 Valor Total da Emissão:**

**3.3.1** O valor total dos CRI será de R\$ 81.927.000,00 (oitenta e um milhões, novecentos e vinte e sete mil reais), sendo R\$ 54.500.000,00 (cinquenta e quatro milhões e quinhentos reais) para os CRI 1ª Série na Data de Emissão dos CRI 1ª Série, e R\$ 27.427.000,00 (vinte e sete milhões, quatrocentos e vinte e sete mil reais) para os CRI 2ª Série na Data de Emissão dos CRI 2ª Série, observado que tal montante pode ser diminuído em decorrência da Distribuição Parcial e da eventual não emissão dos CRI 2ª Série, observados os termos e condições estabelecidos, respectivamente, nas Cláusulas 3.20 e 4.2 abaixo do presente Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir o valor total dos CRI, bem de séries a serem emitidos na presente Emissão, sem a necessidade de qualquer deliberação societária adicional da Emissora ou Assembleia Geral de Titulares dos CRI, nos das Cláusulas 4.2.6 presente Termo de Securitização.

### **3.4 Valor Nominal Unitário dos CRI:**

**3.4.1** O Valor Nominal dos CRI é R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI da respectiva série.

### **3.5 Data de Emissão dos CRI:**

**3.5.1** Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI 1ª Série será o dia 27 de fevereiro de 2023 ("**Data de Emissão dos CRI 1ª Série**").

**3.5.2** Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI 2ª Série será o dia 01 de agosto de 2023 ("**Data de Emissão dos CRI 2ª Série**"), observados o disposto na Cláusula 4.2 abaixo.

### **3.6 Local de Emissão:**

**3.6.1** Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

### **3.7 Data de Vencimento dos CRI:**

**3.7.1** Observado o disposto neste Termo de Securitização, os CRI 1ª Série terão prazo de 3.670 (três mil, seiscentos e setenta) dias, vencendo-se, portanto, em 16 de março de 2033, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, amortização extraordinária e de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, desde que permitido pela legislação vigente à época.

**3.7.2** Observado o disposto neste Termo de Securitização, os CRI 2ª Série terão prazo de 3.515 (três mil, quinhentos e quinze) dias, vencendo-se, portanto, em 16 de março de 2033, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, amortização extraordinária e de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, desde que permitido pela legislação vigente à época.

### **3.8 Regime Fiduciário:**

Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI NC e pela CCI Locação Lastro, as Notas Comerciais, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.1 deste Termo de Securitização.

### **3.9 Garantia Flutuante:**

Não serão constituídas garantias flutuantes pela Securitizadora sobre os CRI.

### **3.10 Garantias:**

Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, entretanto, as Notas Comerciais e o Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro representados pela CCI NC e pela CCI Locação Lastro contarão com a Alienação Fiduciária de Ações, com a Cessão Fiduciária e com a Fiança.

### **3.11 Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:**

Os CRI serão depositados para (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3 (Balcão B3).

### **3.12 Classificação de Risco:**

Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da oferta para atribuir rating às Notas Comerciais ou aos CRI.

### **3.13 Forma e Comprovação da Titularidade:**

Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

### **3.14 Local de Pagamento:**

Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Devedora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI, informando previamente este Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Devedora.

### **3.15 Atraso no Recebimento dos Pagamentos:**

Caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários não sejam realizados nos prazos previstos no Termo de Emissão, os Créditos Imobiliários estarão sujeitos: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (b) juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.

### **3.16 Prorrogação dos Prazos:**

Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

### **3.17 Utilização de Instrumentos de Derivativos:**

Os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

### **3.18 Distribuição:**

**3.18.1** A Emissão é realizada em conformidade com a Resolução CVM nº 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob o rito de registro automático, destinado a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM nº 160, sob o regime de melhores esforços de colocação para totalidade dos CRI, com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição.

**3.18.2** Os CRI: (i) poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais; e (ii) somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis)

meses contados da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, alínea "a", da Resolução CVM 160. Não obstante o disposto acima, os CRI poderão ser negociadas no mercado secundário pelo público em geral após transcorrido 1 (um) ano contado da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, alínea "b", da Resolução CVM 160, da divulgação do Anúncio de Encerramento.

- 3.18.3** O período de distribuição será de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI tiverem sido distribuídos, nos termos do artigo 59, parágrafo 4º da Resolução CVM 160, e, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.
- 3.18.4** O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160, conforme previsto no Contrato de Distribuição.
- 3.18.5** Tendo em vista o rito e o público-alvo adotado, **(A)** a Oferta foi dispensada da apresentação de prospecto e lâmina para sua realização, sendo certo que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; e **(B)** devem ser observadas as restrições de negociação dos CRI previstas na Resolução CVM 160.
- 3.18.6** Pessoas Vinculadas. Observado o previsto no Contrato de Distribuição e nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definidas abaixo) na Oferta, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação de intenções de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, ao Coordenador Líder. Sob pena de cancelamento de sua intenção de investimento pelo Coordenador Líder, cada Investidor Profissional deverá informar em sua intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja utilizado documento de aceitação da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160.
- 3.18.7** Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo as intenções de investimento realizadas por Investidores Profissionais da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.
- 3.18.8** Para fins deste Termo de Securitização e nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160, "**Pessoas Vinculadas**" são os Investidores Profissionais que sejam: controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição dos CRI, da Emissora, da SPE SP, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na Emissão ou distribuição dos CRI, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre

normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.

**3.18.9** A Emissão e a Oferta não poderão ter seu valor e quantidade de CRI aumentados em nenhuma hipótese, não existindo, portanto, lote adicional de CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

### **3.19 Público-Alvo:**

**3.19.1** Os CRI são destinados a Investidores Profissionais, observado o disposto nesta Cláusula 3.18.2.

**3.20 Distribuição Parcial.** Os CRI serão distribuídos no regime de melhores esforços e desde que haja colocação de, no mínimo, 10.000 (dez mil) CRI, correspondente a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("**Montante Mínimo**").

**3.20.1** Será admitida distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73 e seguintes da Resolução CVM 160 ("**Distribuição Parcial**"), desde que haja a colocação do Montante Mínimo. Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Devedora e a Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Valor Total da Emissão até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo e o Valor Total da Emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. Eventual saldo de CRI acima do Montante Mínimo não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Securitizadora por meio de aditamento a este Termo de Securitização sem a necessidade de qualquer deliberação societária adicional da Emissora ou Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

**3.20.2** Tendo em vista que a distribuição poderá ser parcial, nos termos da Cláusula 3.20 acima e do artigo 74 e 75 da Resolução CVM 160, o Investidor poderá, no ato da aceitação da Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

- (i) da totalidade dos CRI objeto da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar, as ordens serão canceladas; ou
- (ii) de uma proporção ou quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo previsto e menor que a totalidade dos valores mobiliários originalmente ofertados na captação integral prevista de CRI, definida conforme critério do próprio Investidor. Nesse caso, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI a serem subscritas por tal Investidor ou a quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de CRI efetivamente distribuída e a quantidade de CRI originalmente objeto da Oferta. Caso a condição prevista não seja implementada, a sua ordem será cancelada.

### **3.21 Destinação de recursos pela Emissora:**

**3.21.1** Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Devedora do Preço de Integralização das Notas Comerciais, bem como para o pagamento da cessão referente à Cessão Créditos Locação Lastro.

### **3.22 Destinação de recursos pela Devedora:**

**3.22.1** Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à SPE SP, referente ao preço de integralização das Notas Comerciais, bem como para o pagamento da cessão referente à Cessão de Créditos Locação Lastro.

**3.22.2** Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Notas Comerciais serão destinados diretamente pela Devedora para o pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos pela Devedora ("**Custos e Despesas Destinação**"), diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários conforme indicados na tabela 1 do Anexo I do Termo de Emissão ("**Empreendimentos**"), observada a forma de utilização dos recursos descritos na tabela 2 do Anexo I do Termo de Emissão e o cronograma indicativo da utilização dos recursos no Anexo II do Termo de Emissão.

**3.22.3** Para fins do disposto no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação aplicáveis, "**Recursos Líquidos**" significa os recursos líquidos a serem captados por meio das Notas Comerciais, descontados os recursos necessários ao pagamento das despesas *flat*, conforme listadas no Anexo VI ao Termo de Emissão ("**Despesas Flat**"), os recursos necessários para a composição do Fundo de Reserva Obras (conforme abaixo definido) e do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido).

**3.22.4** A destinação dos recursos captados por meio das Notas Comerciais será realizada pela Emitente conforme cronograma indicativo de destinação dos recursos constante do Anexo II ao Termo de Securitização, **(i)** até a Data de Vencimento das Notas Comerciais (conforme abaixo definida) e, conseqüentemente, a data de vencimento final dos CRI, definida no Termo de Securitização; ou **(ii)** até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado, amortização extraordinária ou vencimento antecipado das Notas Comerciais, as obrigações da Emitente e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento das Notas Comerciais e, conseqüentemente, a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

- 3.22.5** A Emitente poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a emissão das Notas Comerciais a ser destinada a cada Empreendimento, indicados no Anexo I do Termo de Emissão, independente da anuência prévia da Titular das Notas Comerciais e/ou dos Titulares dos CRI. A alteração dos percentuais destinados a cada Empreendimento indicado no Anexo I ao Termo de Emissão, nos termos aqui previstos será: (i) informada à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de notificação pela Emitente; e (ii) refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de referida notificação pelo Titular das Notas Comerciais e pelo Agente Fiduciário, independente da anuência prévia da Titular das Notas Comerciais e/ou dos Titulares dos CRI.
- 3.22.6** A Emitente obriga-se a entregar à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, relatório de destinação dos recursos, conforme modelo previsto no Anexo III ao Termo de Emissão ("**Relatório de Destinação dos Recursos**") acompanhado **(i)** do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos; **(ii)** do relatório de medição de obras dos Empreendimentos que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; **(iii)** dos documentos societários que comprovem a participação da Emitente em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou **(iv)** de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização ("**Documentos Comprobatórios**"), comprovando a utilização dos recursos decorrentes desta Emissão pela Emitente nos Empreendimentos, semestralmente, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, conforme definida abaixo, observado o cronograma indicativo da destinação dos recursos, conforme previsto Anexo II do Termo de Emissão.
- 3.22.7** Na hipótese da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI vir e/ou vierem a ser legal e validamente exigido por autoridade competente a comprovar a destinação do financiamento objeto da emissão de Notas Comerciais, a Emitente deverá enviar, obrigatoriamente, à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia do relatório contábil, das notas fiscais e seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, bem como qualquer documento necessário para a comprovação da utilização dos recursos desembolsados e já utilizados nas obras dos Empreendimentos, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento pela Emitente ou pelo Agente Fiduciário dos CRI sempre que tal exigência decorrer da necessidade de prestação de contas perante autarquias, dentre elas a CVM, órgão fiscal, auditoria independente e demais órgãos governamentais.

**3.22.8** A Emitente estima, nesta data, que a destinação de recursos ocorrerá conforme cronograma estabelecido, **de forma meramente indicativa e não vinculante**, no Anexo II do Termo de Emissão ("**Cronograma Indicativo**"), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emitente poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada as obrigações desta de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma meramente tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão ou quaisquer outros documentos da Emissão e este Termo de Securitização, e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado, amortização extraordinária ou resgate antecipado das Notas Comerciais, desde que a Emitente realize a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento.

**3.22.9** A Emitente poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos na tabela 1 do Anexo I do Termo de Emissão, mediante prévia anuência da Securitizadora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial, observadas as regras de convocação e instalação previstas neste Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada exceto se titulares de CRI em assembleia especial que representem ao menos 66% (sessenta e seis por cento) da totalidade dos Titulares dos CRI presentes na assembleia, desde que representem a maioria absoluta dos CRI em Circulação votarem pela **não** inserção de novos imóveis. Caso os novos imóveis sejam terminais atualmente relacionados no Contrato de PPP e que hoje não sejam objeto de destinação de recursos no âmbito desta Oferta, tal inserção será aprovada exceto se titulares de CRI em assembleia especial que representem ao menos 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade dos Titulares dos CRI, votarem pela **não** inserção de novos imóveis. O quórum supramencionado poderá ser atingido em primeira ou segunda convocação. Caso a referida assembleia especial de titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emitente para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos será considerada aprovada.

**3.22.10** A inserção de novos Empreendimentos **(i)** deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Emitente nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar assembleia

especial de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no prazo previsto no Termo de Securitização; e **(iii)** caso aprovada, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão, a este Termo de Securitização, à Escritura de Emissão de CCI NC, bem como a qualquer outro documento que se faça necessário, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

**3.22.11** O Agente Fiduciário terá a obrigação de envidar seus melhores esforços de modo a verificar o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais.

**3.22.12** Não cabe à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário dos CRI a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório.

**3.22.13** A Emitente será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

**3.22.14** A Emitente será responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Titular das Notas Comerciais a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

**3.22.15** A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emitente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios, sendo que os orçamentos serão previamente encaminhados para conhecimento dos Titulares dos CRI e deverão estar dentro dos parâmetros usualmente adotados pelo mercado.

**3.22.16** Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão de Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, o que será verificado conforme esta Cláusula, a Emitente ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata esta Cláusula assim como o Agente Fiduciário dos CRI ficará desobrigado com relação a verificação de que trata esta Cláusula.

**3.22.17** A Emitente, no âmbito do Termo de Emissão, se obrigou em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estas vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula e de suas subcláusulas.

**3.22.18** A Emitente, desde já declara e garante, sob as penas da lei e da regulamentação da CVM, que não captou recursos através da emissão de instrumentos de dívida utilizando os Custos e Despesas Destinação como lastro por destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emitente.

**3.22.19** Adicionalmente, a Emitente confirma a sua capacidade de destinar aos Empreendimentos todo o montante de recursos que será obtido com a presente Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos até o momento despendido e a necessidade de recursos remanescentes de cada um dos referidos Empreendimentos.

### **3.23 Cessão de Créditos Locação Lastro:**

**3.23.1** A Cessão de Créditos de Locação Lastro será destinada a viabilizar a emissão dos CRI 2ª Série, de modo que os Créditos Imobiliários Locação representados pelas CCI Locação Lastro serão vinculados ao CRI 2ª Série até que se complete a quitação integral destes, conforme disposto neste Termo de Securitização.

**3.23.2** A Devedora reconheceu nos termos do Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro, que é essencial, durante todo o prazo da Operação de Securitização, manter os Créditos Locação Lastro, nos seus cursos e conforme estabelecido nos Contratos de Locação Lastro na data da Cessão de Créditos Locação Lastro, tendo em vista que eventual alteração dessas características interferirá no fluxo dos CRI 2ª Série. Qualquer alteração do fluxo e volume de pagamento dos Créditos Imobiliários Locação dependerá da prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização.

**3.23.3** Qualquer alteração do fluxo e volume de pagamento dos Créditos Imobiliários Locação dependerá da prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização, bem como no Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro.

(i) Nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro, a Devedora, desde que esteja adimplente com suas obrigações no âmbito da Operação de Securitização, até a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série poderá incluir novos Contratos de Locação à Cessão, os quais deverão ser refletidos no

Anexo I do Contrato de Cessão Locação Lastro, mediante prévia anuência da Securitizadora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em uma Assembleia Geral de Titulares de CRI nos termos deste Termo de Securitização, observadas as regras de convocação e deliberação previstas neste Termo de Securitização.

- (ii) Sempre que ocorrer a alteração das CCI em virtude do disposto na Cláusula 3.23.3(i) ou de outro aditamento permitido de um Contrato de Locação Lastro (considerados aqueles que não alterem o fluxo financeiro das CCI), nos termos do Contrato de Cessão Locação Lastro, e da Escritura de Emissão de CCI Locação Lastro, a CCI Locação Lastro será alterada para refletir os novos termos e condições do respectivo Contrato de Locação Lastro, mediante a celebração de aditamentos a serem concluídos em até 30 (trinta) dias corridos, contados da data do encerramento de cada ano-calendário subsequente à assinatura da Escritura de Emissão de CCI Locação Lastro ou dos aditamentos subsequentes. Para fins de clareza, a obrigação de celebração de aditamento de que trata o presente item será sempre em relação às alterações ocorridas no respectivo ano/período encerrado.

**3.23.4** As Partes, desde já, concordam que, nas hipóteses previstas nas Cláusula 3.23.3, para fins de atualização dos Créditos Imobiliários Locação, a Securitizadora deverá promover o aditamento (i) à CCI Locação Lastro, mediante a celebração de aditamento à Escritura de Emissão de CCI Locação Lastro, nos termos da Escritura de Emissão de CCI Locação Lastro; (ii) ao Contrato de Cessão de Locação Lastro, observado o disposto acima; e (iii) ao Termo de Securitização, nos respectivos termos abaixo.

**3.23.5** Conforme será disposto no Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro, a Securitizadora deverá promover aditamento à CCI Locação Lastro e ao Termo de Securitização nos seguintes termos:

- (i) todas as despesas, honorários do assessor legal, da Securitizadora, do Agente Fiduciário e emolumentos dos referidos aditamentos serão arcados exclusivamente pelo Fundo de Despesas e/ou pelos recursos do Patrimônio Separado, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas; e
- (ii) a alteração das CCI Locação Lastro em decorrência da alteração do Lastro deverá ser formalizada mediante a celebração de aditamento à Escritura de Emissão de CCI Locação Lastro pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI Locação Lastro.

**3.23.6** A Devedora reconheceu expressamente o Valor da Cessão, conforme disposto no Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro, a ser pago pela Securitizadora, a qual tem por base o valor econômico dos Créditos Imobiliários Locação, o qual foi calculado levando-se em conta os termos

e as condições dos Contratos de Locação Lastro, a expectativa de recebimento integral e tempestivo dos Créditos Imobiliários Locação e a quantia necessária para a satisfação integral das obrigações da Cessionária decorrentes deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, não tendo sido a intenção das Partes celebrar um contrato aleatório.

### **3.24 Vinculação dos Pagamentos:**

**3.24.1** A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI aos CRI, de modo que todos e quaisquer recursos a eles relativos serão depositados na Conta do Patrimônio Separado e expressamente vinculados aos CRI.

## **4 Características Gerais do CRI**

**4.1 Requisitos de Integralização CRI NC.** A integralização dos CRI vinculados às Notas Comerciais está condicionada ao cumprimento cumulativo e integral dos requisitos a seguir descritos ("**Requisitos de Integralização CRI NC**"):

- (i) Protocolo para registro da Ata de Aprovação e Aprovação FMFS na JUCESP;
- (ii) Protocolo para registro do Termo de Emissão no RTD São Paulo;
- (iii) Registro da Oferta dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3;
- (iv) Registro automático da Oferta na CVM;
- (v) Custódia do Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI em até 1 (um) Dia Útil contado de sua formalização;
- (vi) Protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária e do Contrato de Cessão Fiduciária perante o RTD São Paulo;
- (vii) Emissão e subscrição da totalidade das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão;
- (viii) Envio de notificação, pela Devedora ao Poder Concedente, para dar ciência a realização desta Emissão;
- (ix) Observância das demais Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição;

**4.1.2** Cumpridos integralmente os respectivos Requisitos de Integralização CRI NC, Os CRI 1ª Série serão subscritos e integralizados pelos Investidores Profissionais e os respectivos recursos líquidos serão depositados no Fundo de Reserva de Obras e liberados por conta e ordem da Cedente à LANÇAS ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.292.026/0001-62, em conta por ela indicada conforme solicitação da Cedente, desde que cumpridas as Condições

Precedentes Primeira Liberação Fundo de Obras (conforme definidas no Termo de Emissão).

**4.1.3** O cumprimento dos respectivos Requisitos de Integralização CRI NC deverá ser comunicado, pela Devedora à Emissora, em até 3 (três) Dias Úteis do referido cumprimento, por meio de correio eletrônico, atestando o atendimento aos itens aqui previstos.

**4.1.4** Uma vez recebida comunicação referida na Cláusula 4.1.3 acima, a Emissora deverá em até 1 (um) Dia Útil contado do respectivo recebimento, analisar se estão cumpridas as formalidades aqui previstas.

**4.2 Requisitos de Emissão e Integralização CRI 2ª Série.** A emissão e integralização dos CRI 2ª Série vinculados ao Contrato de Cessão está condicionada ao cumprimento cumulativo e integral dos requisitos a seguir descritos (“**Requisitos de Emissão e Integralização CRI 2ª Série**”):

- (i) Cumprimento integral dos Requisitos de Integralização CRI NC;
- (ii) Celebração pelas respectivas partes, do Contrato de Cessão, dos Contratos de Locação, do Contrato de Locação Complementar e da Escritura de Emissão de CCI Locação Lastro;
- (iii) Obtenção do registro do Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro perante o RTD São Paulo;
- (iv) Averbação da Alienação Fiduciária no livro de registro de ações nominativas da Emitente; e
- (v) Manutenção da correção, veracidade e validade das declarações da Devedora nos Documentos da Operação.

**4.2.2** Cumpridos integralmente os respectivos Requisitos de Emissão e Integralização CRI 2ª Série, os CRI serão subscritos e integralizados pelos Investidores Profissionais, sendo os respectivos recursos líquidos serão depositados no Fundo de Reserva Obra, conforme definido no Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro.

**4.2.3** O cumprimento dos respectivos Requisitos de Emissão e Integralização CRI 2ª Série deverá ser comunicado, pela Devedora à Emissora, em até 3 (três) Dias Úteis do referido cumprimento, por meio de correio eletrônico, atestando o atendimento aos itens aqui previstos.

**4.2.4** Uma vez recebida comunicação referida na Cláusula 4.2.3 acima, a Emissora deverá em até 1 (um) Dia Útil contado do respectivo recebimento, analisar se estão cumpridas as formalidades aqui previstas.

**4.2.5** Uma vez certificado o cumprimento dos Requisitos de Emissão e Integralização CRI 2ª Série, a Emissora realizará chamada de capital aos investidores em montante correspondente a R\$27.427.000,00 (vinte e sete milhões, quatrocentos e vinte e sete mil reais).

**4.2.6** Caso, até o período máximo de distribuição da Oferta de que trata a Cláusula 3.18.3 acima, não tenha verificado o certificado o cumprimento

integral dos Requisitos de Emissão e Integralização CRI 2ª Série, os CRI da 2ª Série não serão emitidos, sendo o presente Termo de Securitização objeto de aditamento para refletir a quantidade de séries emitidas na presente Emissão, sendo em série única ou 2 (duas) séries, sem a necessidade de qualquer deliberação societária adicional da Emissora ou Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

#### **4.3 Integralização:**

**4.3.1** Observados os Requisitos de Integralização, conforme aplicável, os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, o qual corresponderá: **(i)** ao Valor Nominal Unitário, na Primeira Data de Integralização; ou **(ii)** ao Valor Nominal Unitário acrescido dos Juros Remuneratórios entre a Primeira Data de Integralização, conforme o caso, e a respectiva Data de Integralização, conforme o caso, nas demais Datas de Integralização ("**Preço de Integralização**").

#### **4.4 Encargos moratórios**

**4.4.1** Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos a independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago. Sendo certo que os Encargos Moratórios serão devidos exclusivamente pela Devedora, caso ocorra impontualidade no pagamento, pela Devedora, de qualquer quantia devida no âmbito das Notas Comerciais.

### **5 Cálculo da Atualização Monetária e Remuneração**

#### **5.1 Atualização Monetária dos CRI**

**5.1.1** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado, até o seu efetivo pagamento, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, sempre considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE ("**IPCA/IBGE**"), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, conforme definida abaixo, ou desde a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"), sendo que o produto da Atualização Monetária Dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, de acordo com a seguinte fórmula ("**Atualização Monetária**"):

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

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

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

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

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

n = número total de índices considerados na atualização monetária dos CRI, sendo "n" um número inteiro;

NI<sub>k</sub> = valor do número-índice do IPCA/IBGE do mês anterior à Data de Aniversário, exemplificativamente, para a primeira Data de Aniversário, no dia 14 de março de 2023, será utilizado o número índice de janeiro de 2023, divulgado em fevereiro de 2023;

NI<sub>k-1</sub> = valor do número-índice do IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao mês "k";

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

dct = número de dias corridos entre a última Data de Aniversário (exclusive) e a Data de Aniversário subsequente (inclusive). Exclusivamente, para a primeira Data de Aniversário, no dia 14 de março de 2023, será considerado "dct" o período de 28 (vinte e oito) dias;

Sendo que:

- (i) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a este Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade;
- (ii) O IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE;
- (iii) Considera-se "**Data de Aniversário**" as datas de pagamento de Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI, conforme o cronograma de pagamentos constantes neste Termo de Securitização;
- (iv) O fator resultante da expressão:

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

é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

- (v) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (vi) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior
- (vii) A atualização monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.

**5.1.2** Para os fins deste Termo de Securitização, o termo "**Data de Aniversário**" significa as datas de pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI, conforme o cronograma de pagamentos constante do Anexo II deste instrumento.

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

**5.1.4** Caso, na Data de Aniversário, o IPCA/IBGE não esteja ainda disponível, será utilizada a sua última variação positiva disponível.

**5.1.5** No caso de indisponibilidade temporária do IPCA/IBGE quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização para os CRI, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA/IBGE, a projeção do IPCA/IBGE calculada com base na média coletada com o comitê de acompanhamento macroeconômico da ANBIMA, informada e coletada a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, quando da divulgação posterior do IPCA.

**5.1.6** Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA/IBGE por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("**Período de Ausência do IPCA**") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA/IBGE deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA/IBGE, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do

evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar assembleia geral dos titulares dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, na Lei das Sociedades por Ações e no Termo de Emissão, para definição do novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("**Taxa Substitutiva**"). Até a deliberação desse parâmetro serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão, as projeções ANBIMA para o IPCA/IBGE, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emissora quanto pelos titulares dos CRI, quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE.

**5.1.7** Caso o IPCA/IBGE venha a ser divulgado antes da realização da assembleia geral dos titulares dos CRI, a referida assembleia geral dos titulares dos CRI não será mais realizada, e o IPCA/IBGE, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais e dos CRI desde o dia de sua indisponibilidade.

**5.1.8** Caso não seja atingido o quórum de deliberação ou caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e os titulares dos CRI representando, no mínimo, 66% (sessenta e seis por cento) dos CRI em circulação em primeira convocação e 50% (cinquenta por cento) mais um segunda convocação, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI em circulação, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral dos titulares dos CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Para cálculo da remuneração dos CRI aplicável aos CRI a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência do IPCA/IBGE, serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA/IBGE, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

## **5.2 Remuneração**

**5.2.1** A remuneração dos CRI será composta pelos juros remuneratórios, capitalizados diariamente, de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a Data de Início da Rentabilidade até o efetivo pagamento, calculado mensalmente, apurado de acordo com a fórmula abaixo ("**Remuneração**"):

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

onde:

J= Valor unitário dos juros remuneratórios devido no final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa= Valor Nominal Unitário Atualizado ou seu saldo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$Fator\ Juros = [(i / 100 + 1) ^ (dcp / 360)]$$

Onde:

i = Correspondente a taxa de 11,0000% (onze inteiros por cento) ao ano;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Início da Rentabilidade, ou a data de atualização imediatamente anterior, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo "dcp" um número inteiro.

- 5.2.2** Entende-se por "**Período de Capitalização**" o período que se inicia: (a) a partir da primeira data da integralização dos CRI, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento, exclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização; e (b) na Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento do respectivo período ou, na Data de Vencimento, conforme o caso, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado dos CRI, conforme o caso.
- 5.2.3** O primeiro Período de Capitalização será compreendido entre a data de integralização, e a respectiva primeira ata de Pagamento da Remuneração.
- 5.2.4** Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, e a próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI.
- 5.2.5** Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até a Data de Vencimento dos CRI.

### **5.3 Pagamento de Remuneração**

#### **5.3.1 Pagamento da Remuneração dos CRI**

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga mensalmente contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento de Remuneração dos CRI 1ª Série será devido em 14 de abril de 2023 e o primeiro pagamento de Remuneração dos CRI 2ª Série será devido em 16 de agosto de 2023, e os demais pagamentos devidos conforme cronograma previsto no

Anexo II (cada uma dessas datas, uma **“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI”**);

**5.3.2** Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração prevista neste Termo de Securitização.

#### **5.4 Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI**

**5.4.1 Amortização das CRI.** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou resgate antecipado dos CRI ou amortização extraordinária dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 1ª Série será amortizado mensalmente a partir do 2º (segundo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 12 de abril de 2023 e o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série será amortizado mensalmente a partir de 16 de agosto de 2023, e os demais pagamentos devidos conforme cronograma previsto no Anexo II ao presente Termo de Securitização (**“Datas de Amortização”**).

### **6 Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais e Resgate Antecipado Obrigatórios dos CRI 1ª Série**

#### **6.1 Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais**

**6.1.1** Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, resgatar antecipadamente a totalidade das Notas Comerciais, que implica o Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI 1ª Série (conforme abaixo definido) (**“Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais”**), sempre em conjunto com a recompra integral dos Créditos Imobiliários Locação remanescentes, de acordo com os termos e condições previstos no Termo de Emissão.

(i) O valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais devido pela Devedora será equivalente ao montante do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, objeto do resgate, acrescido: **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais; **(ii)** eventuais encargos moratórios que sejam devidos pela Devedora; e **(iii)** de prêmio de resgate equivalente a um determinado percentual *flat*, conforme aplicável, nos termos da tabela abaixo (**“Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais”**):

<b>Datas do Resgate Antecipado Total Facultativo</b>	<b>Prêmio</b>
Da Data de Emissão das Notas Comerciais até 31 de dezembro de 2024 (inclusive)	4,00% (quatro por cento)
A partir de 01 de janeiro de 2025 (inclusive) até 31 de dezembro de 2025 (inclusive)	3,50% (três inteiros e cinco décimos por cento)
A partir de 01 de janeiro de 2026 (inclusive) até 31 de dezembro de 2026 (inclusive)	3,00% (três por cento)
A partir de 01 de janeiro de 2027 (inclusive) até 31 de dezembro de 2027 (inclusive)	2,50% (dois inteiros e cinco décimos por cento)
A partir de 01 de janeiro de 2028 (inclusive)	2,00% (dois por cento)

- 6.1.2** O Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais somente poderá ocorrer mediante comunicação prévia nesse sentido, dirigida pela Devedora à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais ("**Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais**"). A notificação de que trata esta Cláusula deverá especificar: (a) o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais em questão, calculado na forma dos subitens acima, o qual deverá ser validado pela Securitizadora; e (b) a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais.
- 6.1.3** Ocorrendo o Resgate Antecipado Total Facultativo das Notas Comerciais, a Emissora deverá utilizar os recursos recebidos em razão do referido evento para realizar o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI 1ª Série (conforme abaixo definido), nos mesmos termos do Resgate Antecipado Total Facultativo das Notas Comerciais.
- 6.1.4** Os CRI 1ª Série resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.
- 6.1.5** O Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI 1ª Série deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI 1ª Série.
- 6.1.6** Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI.

## 7 Amortização Extraordinária dos CRI 1ª Série decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais

**7.1** Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada das Notas Comerciais, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais ("**Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais**").

**7.2** Ocorrendo o Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI 1ª Série, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 1ª Série, nos mesmos termos da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais ("**Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI 1ª Série**"). A realização da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI 1ª Série deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI 1ª Série, sempre em conjunto com a recompra proporcional dos Créditos Imobiliários Locação remanescentes.

**7.2.1** Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI 1ª Série decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do valor nominal de Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI 1ª Série, equivalente ao montante do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, objeto do resgate, acrescido: **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI; **(ii)** eventuais encargos moratórios que sejam devidos pela Devedora; e **(iii)** de prêmio de resgate equivalente a um determinado percentual *flat*, conforme aplicável, nos termos da tabela abaixo ("**Valor da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI**"):

<b>Datas da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI 1ª Série</b>	<b>Prêmio</b>
Da Data de Emissão até 31 de dezembro de 2024 (inclusive)	4,00% (quatro por cento)
A partir de 01 de janeiro de 2025 (inclusive) até 31 de dezembro de 2025 (inclusive)	3,50% (três inteiros e cinco décimos por cento)
A partir de 01 de janeiro de 2026 (inclusive) até 31 de dezembro de 2026 (inclusive)	3,00% (três por cento)

A partir de 01 de janeiro de 2027 (inclusive) até 31 de dezembro de 2027 (inclusive)	2,50% (dois inteiros e cinco décimos por cento)
A partir de 01 de janeiro de 2028 (inclusive)	2,00% (dois por cento)

**7.2.2** A data para realização de qualquer Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI 1ª Série deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

**7.2.3** A Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI 1ª Série deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data de realização de amortização extraordinária.

### **7.3 EVENTOS DE INADIMPLEMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS, RECOMPRA COMPULSÓRIA**

**7.3.1** Na ocorrência de (i) declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, em razão da ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais descritos no Termo de Emissão; e/ou (ii) Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Locação, nos termos previstos no Contrato de Cessão de Créditos Locação Lastro, os CRI serão resgatados antecipadamente pela Emissora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial ("**Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI**").

**7.3.2** Na ocorrência de Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automáticas, descritas da Cláusula 8.2 do Termo de Emissão, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ciência da ocorrência do evento, uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a eventual decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, e por consequência o vencimento antecipado dos CRI.

(i) Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, a Devedora efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais ou seu saldo (conforme aplicável) (conforme definido no Termo de Emissão), conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou desde a última Data de Pagamento, conforme o caso, o que ocorrer por último até a próxima Data de Pagamento; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento; e (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização ("**Valor do Vencimento Antecipado NC**").

**7.3.3** Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória Não Automáticos (conforme serão descritos no Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro), a Securitizadora convocará, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tido conhecimento da ocorrência do fato, uma Assembleia de Titulares de CRI para que os titulares dos CRI deliberem a eventual obrigação da Devedora realizar a Recompra Compulsória, e por consequência a Securitizadora realizar o resgate dos CRI, sendo certo que a Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão aprovada a realização da Recompra Compulsória caso haja deliberação por parte de Titulares de CRI que representem **(a)** 66% (sessenta e seis por cento) dos CRI em circulação, se em primeira convocação; e **(b)** a maioria dos presentes, em segunda convocação. Dessa forma, caso não haja obtenção de quórum de instalação e/ou de deliberação, inclusive em segunda convocação, a Securitizadora não deverá declarar o Recompra Compulsória.

(i) Na ocorrência de Recompra Compulsória acima prevista, os CRI serão considerados antecipadamente vencidos, devendo a Devedora, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro pagarem o montante equivalente à totalidade das parcelas vincendas dos Créditos Imobiliários Locação, devidas a partir da data do Evento de Recompra Compulsória ("**Valor da Recompra**"), no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do envio de notificação realizada pela Securitizadora, noticiando-a da Recompra Compulsória, mediante o envio de recursos para a Conta do Patrimônio Separado, de modo que por consequência a Securitizadora realizará o resgate dos CRI.

**7.3.4** Configurado o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, será realizado o seu resgate antecipado pelo Valor do Vencimento Antecipado NC, acrescido do Valor da Recompra ("**Valor do Resgate Antecipado dos CRI**").

**7.3.5** Em caso de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI a B3 deverá ser comunicada com 3 dias úteis de antecedência em relação a data do evento de pagamento.

## **8 Garantias**

### **8.1 Constituição de garantias do CRI**

**8.1.1** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, além do Regime Fiduciário e consequentemente da instituição do Patrimônio Separado. Não obstante, as Notas Comerciais e a Cessão de Crédito Locação Lastro contaram com Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária e Fiança, constituídas nos termos do Termo de Emissão e do Contrato de Cessão de Crédito de Locação Lastro.

### **8.2 Constituição de garantias do crédito lastro**

- 8.2.1** Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, foram constituídas, em favor da Emissora, a Alienação Fiduciária de Ações, a Cessão Fiduciária e a Fiança, conforme disposto no Termo de Emissão, no Contrato de Cessão de Crédito de Locação Lastro e nesta Cláusula.
- 8.2.2 Alienação Fiduciária de Ações da SPE SP Terminais Noroeste S.A.:** Compreende a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Devedora, de propriedade da SIP e da SAP ("**Alienação Fiduciária de Ações**"), a ser constituída sob condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, estando a plena eficácia da Alienação Fiduciária de Ações condicionada a autorização prévia do Município de São Paulo ("**Poder Concedente**"), nos termos do Contrato 002/SMT.SETRAM/2022, celebrado entre a Emitente e o Poder Concedente, em 04 de março de 2022 ("**Contrato de PPP**" e "**Anuência Prévia Poder Concedente**") nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, sendo certo que a Alienação Fiduciária de Ações será resolvida com relação a esta emissão, com a liquidação integral das Obrigações Garantidas. O Contrato de Alienação Fiduciária será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária.
- 8.2.3 Cessão Fiduciária:** Cessão fiduciária, outorgada pela Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Emissora ("**Cessão Fiduciária**" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Ações, "**Garantias**"), dos recebíveis decorrentes do Contrato de PPP, bem como da Conta Vinculada, a ser constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária. O Contrato de Cessão Fiduciária será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária.
- 8.2.4 Fiança:** Para assegurar o fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, os Fiadores comparecem no Termo de Emissão e no Contrato de Cessão de Crédito de Locação, na condição de Fiadores e responsáveis de forma solidária com relação a todas as Obrigações Garantidas.

## **9 Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado**

### **9.1 Regime Fiduciário.**

- 9.1.1** Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, bem como da Resolução CVM 60, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI NC, as Notas Comerciais, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado, a CCI Locação Lastro e os Créditos Locação estes últimos se e quando da emissão dos CRI 2ª Série nos termos do presente Termo de Securitização, constituindo os referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.
- 9.1.2** O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será custodiado na Instituição Custodiante, e registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

### **9.2 Constituição de um patrimônio separado.**

**9.2.1** Os Créditos Imobiliários representados pela CCI NC, pelas Notas Comerciais, pela Conta do Patrimônio Separado, pela CCI Locação Lastro e pelos Créditos Locação, estes últimos se e quando da emissão dos CRI 2ª Série nos termos do presente Termo de Securitização, sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

### **9.3 Composição do patrimônio separado.**

**9.3.1** O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelas Notas Comerciais, pelos Créditos Locação e pela Conta do Patrimônio Separado e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430.

**9.3.2** Os recursos oriundos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, bem como do Patrimônio Separado, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 37 da Resolução CVM 60.

### **9.4 Destituição e substituição da companhia securitizadora no caso de insolvência.**

**9.4.1** Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares de CRI, os Titulares de 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 de CRI.

### **9.5 Responsabilidade do Patrimônio Separado.**

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

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão e à Oferta,

incluindo (a) emolumentos devidos à B3 relativos tanto às Notas Comerciais quanto aos CRI; (b) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (c) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (d) remuneração devida ao Agente Fiduciário; (e) remuneração a ser paga ao auditor independente do Patrimônio Separado; (f) despesas relativas ao registro de ativos nos sistemas da B3; (g) averbações em cartório de títulos e documentos e de registro de imóveis, quando for o caso; e (h) remuneração dos Assessores Legais;

- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

## **9.6 Obrigações do Patrimônio Separado.**

**9.6.1** O Patrimônio Separado arcará diretamente com as obrigações referentes à liquidação dos CRI, pagamento das despesas conforme disposto na Cláusula 14.3 deste Termo de Securitização, bem como com as obrigações fiscais correlatas nos termos da regulamentação aplicável, conforme disposto neste Termo de Securitização.

## **9.7 Isenção de ações ou execuções de outros credores.**

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

## **9.8 Garantias do Patrimônio Separado.**

**9.8.1** Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, foi constituída no âmbito da emissão das Notas Comerciais e da Cessão dos Créditos Locação, em favor da Emissora, a Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária e a Fiança.

## **9.9 Aplicações financeiras**

**9.9.1** Os recursos da Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo de Despesas serão aplicados nos Investimentos Permitidos.

**9.9.2** Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários quando retidos na Conta do Patrimônio Separado serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observada a ordem de prioridade de pagamentos estabelecida na

Cláusula 14.12 deste Termo de Securitização, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

## **9.10 Registro**

**9.10.1** O Termo de Securitização será entregue à Instituição Custodiante, nos termos da Lei nº 10.931, para (i) custódia, nos termos da declaração constante do Anexo V – Declaração de Custódia ao presente Termo de Securitização, e do artigo 3º, inciso II, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60; e (ii) deverá ser registrado na B3 nos termos do artigo 26 da lei 14.430.

## **9.11 Responsabilidade da Emissora perante o Patrimônio Separado**

**9.11.1** A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento no âmbito dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430, da Resolução CVM nº 60 e do disposto neste Termo de Securitização.

**9.11.2** A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, reconhecidos por sentença judicial ou administrativa com exigibilidade imediata, cujos efeitos não sejam suspensos no prazo legal.

## **9.12 Exercício social**

**9.12.1** A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, conforme legislação aplicável, após o término do exercício social, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, findo todo dia 30 de junho de cada ano, na forma do artigo 25, inciso I da Instrução CVM 60.

## **9.13 Cobrança e monitoramento dos créditos**

**9.13.1** O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Termo de Emissão. As atribuições de controle e dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicável, desde que aprovado dessa forma em Assembleia de Titulares de CRI. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão da Alienação Fiduciária de Ações da Devedora e da Cessão Fiduciária, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos

com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

## **10 Declarações e Obrigações da Emissora**

### **10.1** A Emissora, neste ato, declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias para celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações previstas aqui e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (v) a celebração e cumprimento das obrigações previstas neste Termo de Securitização não infringirem ou contrariam: **(a)** contratos de que a Emissora faça parte ou resultar em (i) vencimento antecipado ou inadimplemento de obrigações da Emissora; (ii) criação de qualquer ônus; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos; **(b)** o estatuto social da Emissora, bem como qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora esteja sujeita;
- (vi) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que possa resultar em alteração substancial adversa da Emissora ou na Oferta;
- (vii) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (viii) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (x) nesta data, inexistente condenação contra a Emissora em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;

- (xi) os Créditos Imobiliários estão livres e desembaraçados de ônus, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar o presente Termo de Securitização;
- (xii) cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, relevantes para a execução de suas atividades;
- (xiii) está adimplente com relação aos tributos e contribuições previdenciárias, juntamente com todos os juros e penalidades quando aplicáveis, outros que não o pagamento de tributos e contribuições previdenciárias, bem como estar em dia com o pagamento das obrigações impostas por lei;
- (xiv) cumpre (i) com a legislação relativa a crimes ambientais, trabalho análogo à escravidão, trabalho infantil e ao incentivo à prostituição; e (ii) com as demais legislações ambiental e trabalhista em vigor, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e a Legislação Socioambiental. Ademais a Emissora declara que adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (xv) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xvi) não há qualquer violação, incluindo, mas não se limitando a, o oferecimento de denúncia ou instauração de procedimento administrativo ou judicial, por autoridade competente, de qualquer dispositivo, lei ou regulamento contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo as Leis Anticorrupção, pela Emissora, por qualquer de suas controladas, suas coligadas, afiliadas, acionistas, bem como os respectivos administradores, empregados e eventuais subcontratados, quando agindo em nome e benefício da Emissora;
- (xvii) cumpre e faz com que quaisquer controladores, controladas, coligadas e sociedades sob controle comum ("**Afiliadas**"), bem como seus respectivos administradores, funcionários e prepostos quando agindo em nome e em benefício da Emissora e/ou de suas Afiliadas cumpram, as Leis Anticorrupção, na medida em que: **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que determinam integral cumprimento de tais normas; **(b)** disponibiliza materiais de forma a dar pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora e/ou suas Afiliadas previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização; e **(c)** não pratica atos de corrupção e não age de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

- (xviii) está adimplente com relação aos tributos e contribuições previdenciárias, juntamente com todos os juros e penalidades quando aplicáveis, outros que não o pagamento de tributos e contribuições previdenciárias;
- (xix) tem, nesta data, todas as concessões, permissões, autorizações e licenças necessárias à exploração de seus negócios;
- (xx) exerce suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos seus investidores;
- (xxi) não existe, nesta data, contra a Securitizadora condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil ou práticas de incentivo à prostituição;
- (xxii) não praticou ou pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;
- (xxiii) está em cumprimento com as leis e regulamentos ambientais a ela aplicável;
- (xxiv) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Securitizadora aos seus auditores independentes;
- (xxv) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (xxvi) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (xxvii) não tem conhecimento de existência de processo judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (xxviii) assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxix) assegurou a constituição de regime fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;
- (xxx) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização; e
- (xxxi) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este verifique a existência e a integridade dos

créditos imobiliários representados pela CCI que lastreia a Emissão, ainda que custodiada por terceiro contratado para esta finalidade.

## **10.2 Obrigações da Emissora:**

**10.2.1** A Emissora obriga-se a cumprir as obrigações estabelecidas no artigo 89 da Instrução CVM 160, bem como do artigo 17 da Resolução CVM nº 60, tais como e não restringindo:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo o registro contábil;
- (ii) informar todos os fatos relevantes, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44;
- (iii) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante os termos deste Termo de Securitização;
- (iv) submeter, na forma da lei, suas Demonstrações Contábeis, inclusive as relacionadas ao Patrimônio Separado;
- (v) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos de sua competência e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e obrigações constantes neste Termo de Securitização;
- (vi) manter atualizado seu registro na CVM;
- (vii) cumprir as condutas das normas de ofertas públicas aplicáveis;
- (viii) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheios ao objeto social definido no estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos no estatuto; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com estrita observância dos procedimentos estabelecidos no estatuto;
- (ix) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social;
- (x) comunicar ao Agente Fiduciário eventual ocorrência de qualquer evento de liquidação do patrimônio separado e/ou Hipóteses de Vencimento Antecipado;
- (xi) pagar eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;
- (xii) cumprir as leis, os regulamentos, as normas administrativas e as determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à conduta de seus negócios;
- (xiii) calcular, diariamente, o Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, e sua Remuneração;
- (xiv) cumprir com todas as obrigações e vedações aplicáveis à Emissão, previstas na instrução específica;

- (xv) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação a seus investidores;
- (xvi) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os investidores;
- (xvii) cumprir fielmente, naquilo que lhe couber, as obrigações previstas neste Termo de Securitização;
- (xviii) envidar os melhores esforços para manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e nos prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;
- (xix) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da ocorrência ou da sua identificação pela Emissora, conforme aplicável;
- (xx) envidar os melhores esforços para zelar pela existência e pela integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;
- (xxi) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM;
- (xxii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (xxiii) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando a Emissora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
- (xxiv) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social;
- (xxv) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (xxvi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento;
- (xxvii) observar as disposições da regulamentação específica editada pela CVM, bem como deste Termo de Securitização caso seja

convocada, para participação de modo parcial ou exclusivamente digital, assembleia de titulares de Notas Comerciais;

- (xxviii) divulgar as informações referidas nos incisos (ii), (xxiv) e (xxv): (i) em sua página na rede mundial de computadores, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos; e (ii) em sistema disponibilizado pela B3;
- (xxix) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares de CRI, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;
- (xxx) fazer com que seus administradores, empregados, colaboradores, sócios e controladores observem as melhores práticas de negociação com valores mobiliários de própria emissão da Emissora, observada a regulamentação aplicável, bem como a política interna;
- (xxxi) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o patrimônio separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;
- (xxxii) cumprir com todas as disposições da regulamentação aplicável, tais como e não se restringindo a Resolução CVM 17, a Resolução CVM 60, a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 160;
- (xxxiii) elaborar um relatório mensal, conforme a Resolução CVM 80, que será disponibilizado na CVM;
- (xxxiv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento um serviço de atendimento aos titulares dos CRI ou contratar instituição financeira para a prestação desse serviço;
- (xxxv) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;
- (xxxvi) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (xxxvii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xxxviii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao

Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora; e

(xxxix) manter:

- (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
  - (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei 6.404, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
  - (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa.
- (xl) elaborar balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (xli) elaborar relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; e
- (xlii) elaborar relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário.

#### **10.2.2 É vedado à Emissora:**

- (i) prestar garantias em benefício próprio ou de outro patrimônio separado, utilizando os recursos do Patrimônio Separado;
- (ii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente ou de pagamento que não seja a Conta do Patrimônio Separado;
- (iii) adiantar rendas futuras aos investidores, sem prejuízo da possibilidade de resgate antecipado;
- (iv) adiantar rendas futuras aos investidores, sem prejuízo das possibilidades previstas neste Termo de Securitização;
- (v) aplicar no exterior os recursos captados com a presente Emissão;
- (vi) contrair ou efetuar empréstimos em nome do Patrimônio Separado; e
- (vii) negligenciar, em qualquer circunstância, a defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI em razão da emissão dos CRI.

**10.2.3** A Instituição Custodiante, o Escriturador e o auditor independente devem possuir registro na CVM para exercer a atividade.

**10.2.4** A Securitizadora é responsável pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculadas à Operação de Securitização.

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

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão dos CRI;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) nos casos expressamente previstos na cláusula 13.1 neste Termo de Securitização; ou
- (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Geral dos Titulares de CRI, desde que conte com a concordância da Emissora.

**10.2.6** Na hipótese prevista no inciso I, da Cláusula 10.2.5, tendo em vista que a insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de falência, caberá à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Geral dos Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização. A Assembleia Geral deverá ser realizada em até 15 (quinze) dias e serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430 e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI. Nesta assembleia geral, 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 dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Geral 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.

**10.2.7** Nas hipóteses previstas nas Cláusula 10.2.5 item (ii) caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado e, devendo ser convocada, em até 15 (quinze) dias contado da sua ciência, Assembleia Geral para deliberar acerca das normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60. A Assembleia Geral deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência para a primeira convocação na forma do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 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. Será considerada válida a deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado tomada pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI. Nesta assembleia geral, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, 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: (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 de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

### **10.3 Responsabilização da Emissora pela exatidão das informações e declarações ora prestadas**

**10.3.1** A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas neste Termo de Securitização e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados aos CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

**10.3.2** A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme artigo 15 da Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente em até 60 (sessenta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante do bloco de controle, no encerramento de cada exercício. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) e não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.

## **11 Agente Fiduciário e Outros Prestadores de Serviço**

### **11.1 Nomeação do Agente Fiduciário**

**11.1.1** A Emissora nomeou o Agente Fiduciário para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem em benefício do Patrimônio Separado.

### **11.2 Declarações do Agente Fiduciário**

**11.2.1** O Agente Fiduciário, neste ato, declara que:

- (i) é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, conforme o caso, à emissão dos CRI, bem como a cumprir com suas obrigações aqui previstas e nos Documentos da Operação, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação, conforme o caso, têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização, bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o estatuto social do Agente Fiduciário; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (v) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
- (vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento,

pelo Agente Fiduciário, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização ou para a realização da Oferta;

- (vii) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Titulares de CRI;
- (viii) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais, societárias e regulatórias) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades;
- (ix) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das atividades do Agente Fiduciário;
- (x) cumpre a Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo, trabalho infantil ou incentive a prostituição; (b) os respectivos trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança ocupacional; e (e) evite-se discriminação de raça ou gênero em seu ambiente;
- (xi) manterá os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- (xii) está em dia com pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;
- (xiii) cumpre e adota todas as medidas para que suas Afiliadas e seus respectivos conselheiros, administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que: (a) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota, quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores não foram condenados por decisão administrativa ou judicial em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando

necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) mantêm políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (e) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Titulares de CRI;

- (xiv) não há qualquer violação, incluindo, mas não se limitando ao oferecimento de denúncia ou instauração de procedimento administrativo ou judicial, por autoridade competente, de qualquer dispositivo, lei ou regulamento contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo as Leis Anticorrupção, pelo Agente Fiduciário, por qualquer de suas controladas, suas coligadas, afiliadas, acionistas, bem como os respectivos administradores, empregados e eventuais subcontratados, quando agindo em nome e benefício do Agente Fiduciário;
- (xv) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (xvi) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (xvii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (xviii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedade por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (xix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17;
- (xx) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (xxi) verificou a veracidade das informações relativas à Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária e a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e da Alienação Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária, tão logo o Termo de Emissão, o Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro e os atos societários de aprovação dos Créditos Imobiliários, Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária sejam registrados no competente cartório de registro de títulos e documentos e/ou juntas comerciais. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto da Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária sobre os Créditos Imobiliários na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de

atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e conseqüente excussão, caso as condições acima não sejam implementadas; e

(xxii) na presente data, atua como agente fiduciário em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizados no Anexo VI – Relação de Emissões da Securitizadora em que o Agente Fiduciário atua deste Termo de Securitização.

**11.2.2** Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas ou simples de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**11.2.3** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI.

### **11.3 Vigência da prestação de serviços do Agente Fiduciário**

**11.3.1** O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

### **11.4 Deveres e obrigações do Agente Fiduciário**

**11.4.1** São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização do Crédito Imobiliário e excutir as Garantias caso a Emissora não o faça;
- (iii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado na forma da Cláusula 8.2.4 deste Termo de Securitização;
- (iv) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 13 deste Termo de Securitização;

- (v) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer inaptidão e realizar a imediata convocação de Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a sua substituição;
- (vii) conservar em boa guarda, toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (ix) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização ou em instrumento equivalente, incluindo as obrigações relativas à Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária, às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis previsto no art. 16, II, da Resolução CVM nº 17;
- (x) acompanhar ao longo do prazo dos CRI, no mínimo semestralmente, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido pela Devedora com a presente Emissão para os referidos Imóveis Lastro relativa à Destinação de Recursos, de modo que se comprometer a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com as referidas verificações da destinação de recursos da Oferta, inclusive, solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xi) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, mediante anúncio publicado conforme previsto na Cláusula 12.5 deste Termo de Securitização;
- (xii) comparecer à Assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii) manter atualizada a relação, os endereços e os contatos dos Titulares de CRI, mediante solicitação de posição de Titulares de CRI à B3;
- (xiv) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;

- (xv) convocar Assembleia de Titulares de CRI na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante nos termos da Cláusula 13 deste Termo de Securitização;
- (xvi) fiscalizar o cumprimento das disposições constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xvii) calcular o Valor Nominal Unitário dos CRI e disponibilizar, aos Investidores e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI por meio de sua central de atendimento e/ou se seu website: <https://www.vortex.com.br//>;
- (xviii) exercer suas respectivas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (xix) diligenciar junto à Emissora para que o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas no presente Termo de Securitização ou demais normas aplicáveis;
- (xx) examinar eventual proposta de bens a serem dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xxi) 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 os Imóveis Lastro dados em garantia ou o domicílio ou a sede da Devedora;
- (xxii) 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, para cada emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Resolução CVM nº 17;
- (xxiii) no mesmo prazo de que o item (xxii) acima, o relatório anual deve ser enviado pelo Agente Fiduciário à Emissora, para divulgação na forma prevista na regulamentação específica;
- (xxiv) o relatório anual que trata o item (xxii) acima deve ser mantido disponível para consulta pública da página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores, pelo prazo de 3 (três) anos;

- (xxv) manter disponível em sua página na rede mundial de computadores lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;
- (xxvi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais previstas no artigo 16 da Resolução CVM nº 17. Tais informações deverão ser mantidas disponíveis para consulta pública em sua página na rede mundial de computadores pelo prazo mínimo de 3 (três) anos;
- (xxvii) encaminhar aos Titulares de CRI sua manifestação sobre a suficiência das informações prestadas em eventual proposta de modificação das condições dos CRI, na mesma data de seu envio à Emissora; e
- (xxviii) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidas pela Resolução CVM nº 17. Sem prejuízo, tais documentos poderão ser guardados em meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.

## **11.5 Substituição do Agente Fiduciário**

- 11.5.1** O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada Assembleia Geral de Titulares de CRI nos termos deste Termo de Securitização para a substituição do Agente Fiduciário.
- 11.5.2** O Agente Fiduciário poderá ser destituído, ainda, por deliberação nos termos da Cláusula 12 deste Termo de Securitização, pelos Titulares de CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.
- 11.5.3** A Assembleia a que se refere o parágrafo anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de CRI que representem, no mínimo 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido no parágrafo acima, caberá à Emissora efetuar-la.
- 11.5.4** O Agente Fiduciário substituído assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.
- 11.5.5** A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento do Termo de Securitização, e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Resolução CVM 17.

**11.6 Vedações de prestações de serviços do Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para a emissão, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.**

**11.6.1** Ademais, é vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para a Emissão, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

**11.7 Responsabilidade do Agente Fiduciário em casos de descumprimento de obrigação, negligência ou administração temerária**

**11.7.1** O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

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

**11.8 Remuneração do Agente fiduciário**

**11.8.1** O Agente Fiduciário receberá com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração: a título de remuneração anual do Agente Fiduciário, o valor R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) devendo a primeira parcela ser paga, até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização e/ou na data de substituição e ingresso de novo Agente Fiduciário, e as demais serem pagas anualmente, nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de Restruturação das condições dos CRI após a emissão, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, que implique a título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação

não venha se efetivar, (ii) execução da Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária e Fiança, (iii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Devedora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Devedora. Caso a operação seja desmontada/cancelada, será devido o valor do acima a título de "abort fee" pela Devedora. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

- 11.8.2** As parcelas citadas na Cláusula 11.8 serão reajustadas pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.
- 11.8.3** As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de (i) ISS; (ii) PIS; (iii) COFINS; (iv) CSLL; (v) IRRF; e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis*, se necessário.
- 11.8.4** Caso o Agente Fiduciário ou qualquer prestador de serviço venha a exercer cobrança de valores intempestivamente, não será devido pela Emissora nenhum acréscimo a título de Encargos Moratórios, multa, ou a qualquer outro título, desde que pago na nova data acordada. Não serão exigíveis nem devidos pelo Patrimônio Separado ou pela Emissora, os valores cobrados intempestivamente a título de prestação de serviço após

o Resgate Antecipado dos CRI ou após a Data de Vencimento do CRI, sendo certo que a Emissora não se responsabilizará, em nenhuma hipótese, pelo ressarcimento de tais valores, desde que tal ato tenha sido incorrido por culpa exclusiva da Emissora ou pelo Agente Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente.

**11.8.5** As remunerações definidas acima, também não incluem as despesas incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI com a contratação de terceiros especialistas, tais como auditores, fiscais ou advogados, entre outros, nem as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, indenizações, depósito judicial, incorridas ou à incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, ou do Agente Fiduciário dos CRI e para realizar a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI integrantes do Patrimônio Separado, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco. Tais despesas não incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou contra o Agente Fiduciário dos CRI, com exceção das ações contra o Agente Fiduciário dos CRI por dolo, culpa grave ou negligência do mesmo no exercício de suas funções, ou à incorrer, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe cause prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, que serão suportadas pela Emissora, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora.

## **11.9 Demais prestadores de serviços:**

**11.9.1** A Securitizadora deve contratar os seguintes prestadores de serviços, sendo que a contratação ocorrerá em benefício e às expensas do Patrimônio Separado, se houver:

- (i) Custodiante para os bens e direitos vinculados à Emissão ou, alternativamente, seu registro em entidade registradora;
- (ii) Escriturador;
- (iii) Agente de Liquidação;
- (iv) Contador do Patrimônio Separado;
- (v) Auditor Independente do Patrimônio Separado; e
- (vi) Agente Fiduciário.

**11.9.2** A Securitizadora deve adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem:

- (i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;
- (ii) quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os Créditos Imobiliários nele custodiados ou registrados; e
- (iii) regras, procedimentos e controles internos adequados a esta operação de securitização.

**11.9.3** A Emissora deverá fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Operação de Securitização.

### **11.10 Substituição dos Prestadores de Serviços**

**11.10.1** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento deste Termo de Securitização.

**11.10.2** A substituição dos outros prestadores de serviços será realizada nos termos previstos neste Termo de Securitização.

### **11.11 Instituição Custodiante**

**11.11.1** Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital da Escritura de Emissão da CCI NC até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado, bem como pela custódia do Termo de Securitização, nos termos do inciso II do artigo 3º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60.

**11.11.2** A atuação da Instituição Custodiante do lastro limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. O 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.

**11.11.3** A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931, conforme alterada, e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) 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.

**11.11.4** Instituição Custodiante. O serviço de custódia e registro conforme disposto neste Termo de Securitização alcança a guarda dos documentos

comprobatórios que representam os direitos creditórios vinculados à emissão:

- (i) a Instituição Custodiante pode contratar depositário para os documentos que integram o lastro da Emissão, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos;
- (ii) a Instituição Custodiante possui regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos direitos creditórios; e
- (iii) os documentos referidos na Cláusula 11.11.4 deste Termo de Securitização são aqueles que a Emissora e o prestador de serviço julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários.

#### **11.12 Sobre os procedimentos de substituição:**

**11.12.1** A Instituição Custodiante poderá ser substituída, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 11.17 deste Termo de Securitização.

**11.12.2** Caso a Emissora e/ou os Titulares de CRI desejem substituir a Instituição Custodiante sem a observância da Cláusula 11.17 deste Termo de Securitização, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme disposto neste Termo de Securitização.

#### **11.13 Escriturador**

**11.13.1** O Escriturador atuará, em nome da Emissora, como registrador dos CRI, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamento dos CRI na B3, para distribuição em mercado primário e negociação em mercado secundário na B3, conforme o contrato de prestação de serviços de escrituração celebrado entre a Emissora e o Escriturador.

**11.13.2** O Escriturador durante o prazo da Emissão deve possuir registro na CVM para exercer a atividade de Escrituração, e não está sujeito à destituição ou substituição por deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.

**11.13.3** O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 11.17 deste Termo de Securitização.

**11.13.4** Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir o Escriturador sem a observância das hipóteses previstas na Cláusula 11.17 deste Termo de Securitização, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

## **11.14 Agente de Liquidação**

- 11.14.1** O Agente de Liquidação será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3, conforme o contrato de prestação de serviços de escrituração celebrado entre a Emissora e o Agente de Liquidação. O Agente de Liquidação não será responsável pelo controle e cobrança dos créditos gerados, sendo tal atribuição de responsabilidade da Emissora.
- 11.14.2** O Agente de Liquidação poderá ser substituído sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, apenas nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; e/ou (ii) caso o Agente de Liquidação esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato.
- 11.14.3** Caso a Emissora ou os Titulares dos CRI desejem substituir o Agente de Liquidação em hipóteses diversas daquelas previstas no parágrafo acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

## **11.15 Contador do Patrimônio Separado**

- 11.15.1** O Contador do Patrimônio Separado foi contratado pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônios Separado, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM nº 60.
- 11.15.2** O Contador do Patrimônio Separado poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) caso esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; (iii) em comum acordo entre a Emissora e o respectivo prestador de serviço; ou (iv) ao fim da vigência do contrato.
- 11.15.3** Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir o Contador do Patrimônio Separado sem a observância das hipóteses previstas na Cláusula acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

## **11.16 Auditor Independente do Patrimônio Separado**

- 11.16.1** O auditor independente será responsável pela auditoria do Patrimônio Separado e será contratado pela Emissora.
- 11.16.2** A Emissora contrata auditores independentes cuja responsabilidade é de expressar uma opinião sobre as demonstrações

financeiras com base em auditoria conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Referida auditoria tem por objetivo obter segurança razoável de que essas demonstrações financeiras estão livres de distorções relevantes. Nos termos do artigo 31 da Resolução CVM nº 23, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a 5 (cinco) anos consecutivos, exigindo-se um intervalo mínimo de 3 (três) anos para a sua recontração, exceto: se (i) a companhia auditada possua Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente (instalado no exercício social anterior à contratação do auditor independente); e (ii) o auditor seja pessoa jurídica (sendo que, nesse caso, o auditor independente deve proceder à rotação do responsável técnico, diretor, gerente e de qualquer outro integrante da equipe de auditoria com função de gerência, em período não superior a cinco anos consecutivos, com intervalo mínimo de três anos para seu retorno).

- 11.16.3** Ainda, em atendimento ao artigo 23 da Resolução CVM nº 23, a Emissora não contrata os auditores independentes para a prestação de serviços de consultoria que possam caracterizar a perda de sua objetividade e independência.

### **11.17 Substituição Automática**

- 11.17.1** O Escriturador, o Custodiante e/ou o Auditor Independente poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, o Custodiante e/ou o Auditor Independente, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; **(ii)** na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente; **(iii)** caso o Escriturador e Custodiante e/ou o Auditor Independente encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de descredenciamento do Escriturador, do Agente Registrador e Custodiante e/ou do Auditor Independente para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; **(v)** se o Escriturador, o Agente Registrador e Custodiante e/ou o Auditor Independente suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pelo Agente Registrador e Custodiante e/ou pelo Auditor Independente; **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, ao Agente Registrador e Custodiante e/ou ao Auditor Independente nos respectivos prazos, desde

que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; **(viii)** de comum acordo entre o Escriturador, o Agente Registrador e Custodiante e/ou o Auditor Independente e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, do Agente Registrador e Custodiante ou do Auditor Independente, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e **(ix)** no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, Agente Registrador e Custodiante ou Auditor Independente, conforme o caso.

**11.17.2** Nos casos previstos na Cláusula 11.17.1 acima, o novo Escriturador, a Instituição Custodiante e/ou Auditor Independente devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador, do Custodiante ou do Auditor Independente de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

**11.17.3** Caso ocorra qualquer das possíveis substituições acima enumeradas, este Termo de Securitização deverá ser objeto de aditamento em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

## **12 Assembleia de Investidores**

### **12.1 Instauração de Assembleia de Titulares de CRI**

**12.1.1** Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, inclusive de modo parcial ou totalmente digital, conforme previsto na Resolução CVM nº 81, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no presente Termo de Securitização, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto no artigo 25 da Resolução CVM nº 60.

**12.1.2** Quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, será realizada separadamente entre as séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação.

### **12.2 Meio de realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI:**

- (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.
  - (a) No caso de utilização de meio eletrônico, a Securitizadora 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 Titular do CRI.

### **12.3 Encaminhamento de Documentos para a CVM**

**12.3.1** As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas pela Emissora somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a assembleia deliberar em sentido diverso.

### **12.4 Competência da Assembleia de Investidores de CRI:**

Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia de Titulares de CRI deliberar sobre ("**Assembleia de Titulares de CRI**"):

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício;
- (ii) alterações deste Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do patrimônio separado nos termos do artigo 39 da Resolução CVM nº 60;
- (iv) alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de securitização;
- (v) alterar o quórum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI;
- (vi) a substituição do Escriturador, Agente Fiduciário, Agente de Liquidação, B3, Custodiante, Auditor Independente do Patrimônio Separado, Contador do Patrimônio Separado, Formador de Mercado (caso contratado), bem como de quaisquer outros prestadores de serviços, exceto nos casos em que seja dispensada a realização de assembleia, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (vii) destituição ou substituição do Agente Fiduciário na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM nº 60;
- (viii) deliberação sobre as previsões constantes na Resolução CVM nº 60;
- (ix) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive:
  - (a) a realização de aporte de capital por parte dos investidores;
  - (b) a dação em pagamento aos investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
  - (c) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado;

- (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para Securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso;
- (e) acerca da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, em razão da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado; e
- (f) as hipóteses de inserção de novos Imóveis Lastro diversos daqueles listados no Anexo VII-A deste Termo de Securitização.

## **12.5 Convocação**

- 12.5.1** A convocação da Assembleia de Titulares de CRI, conjunta ou de cada uma das séries de CRI, deve ser (i) em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário, e (ii) conforme previstos no artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 60, encaminhada pela Securitizadora a cada investidor e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador.
- 12.5.2** Caso o Titular do CRI possa participar da Assembleia de Titulares de CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.
- 12.5.3** As informações requeridas na Cláusula 12.5.2 podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.
- 12.5.4** A Assembleia de Titulares de CRI pode ser convocada por iniciativa própria da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou mediante solicitação do Titular do CRI que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado ou dos CRI em específico que estiver sendo convocado, se for o caso.
- (i) A convocação deve ser dirigida à Securitizadora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia de Titulares de CRI às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar em sentido contrário.

## **12.6 Prazos**

Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia de Titulares de CRI, conjunta ou de cada uma das séries de CRI, deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

## **12.7 Itens mínimos para convocação:**

Da convocação da Assembleia de Titulares de CRI deve constar, no mínimo:

- (i) Dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Titulares de CRI, conjunta ou de cada uma das séries de CRI, ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
- (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o Investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia.

## **12.8 Página na rede mundial de computadores para acesso aos documentos pertinentes à ordem do dia.**

Os documentos pertinentes à ordem do dia serão disponibilizados pela Emissora na sua página na rede mundial de computadores ([www.canalsecuritizadora.com.br](http://www.canalsecuritizadora.com.br)) e na mesma data da sua publicação, enviada ao Agente Fiduciário e para publicação em seu site (<https://www.vortex.com.br/>).

## **12.9 Regularidade da Assembleia Geral de Titulares de CRI**

A presença da totalidade dos investidores supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia de Titulares de CRI, conjunta ou de cada uma das séries de CRI, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60.

## **12.10 Quórum de instalação**

Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Geral, conjunta ou de cada uma das séries de CRI, será instalada: (i) em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número de CRI em Circulação presentes.

## **12.11 Leis aplicáveis à Assembleia Geral de titulares de CRI**

Aplicar-se à Assembleia Geral de Titulares de CRI, conjunta ou de cada uma das séries de CRI, no que couber, o disposto na Lei 9.514, Lei nº 14.430, na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60 e quando aplicável a Resolução CVM nº 81, a respeito das assembleias de acionistas, desde que não haja disposição contrária nas Instruções específicas de CRI.

## **12.12 Deveres do Agente Fiduciário quanto a Assembleias de Titulares de CRI**

O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive a Devedora), para participar das Assembleias de Titulares de CRI, conjunta ou de cada uma das séries 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 e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

## **12.13 Presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI**

A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao representante da Emissora; (ii) ao representante do Agente Fiduciário; ou (iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes.

## **12.14 Quórum de deliberação**

**12.14.1** Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações, conjunta ou de cada uma das séries de CRI, serão tomadas: (a) em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 66% (sessenta e seis por cento) dos CRI em circulação; e (b) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na Assembleia Geral.

**12.14.2** Enquanto a Securitizadora for titular das Notas Comerciais, na qualidade de emissora dos CRI, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais.

**12.14.3** Eventual substituição da Securitizadora não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, em qualquer convocação.

**12.14.4** Na hipótese de não deliberação da assembleia de Titulares de CRI referente à matéria em pauta na referida Assembleia Geral, por falta de quórum para deliberação, a Securitizadora declarará o vencimento antecipado das Notas Comerciais, e conseqüentemente dos CRI, e exigirá o pagamento que for devido.

**12.14.5** Para os efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, a cada Titular de CRI cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

**12.14.6** **Consulta Formal.** As deliberações de Assembleia Geral de Titulares de CRI poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos investidores, observado que nesse caso deve ser concedido aos investidores prazo mínimo de 10 (dez)

dias para manifestação e desde que tenha obtido resposta de 100% dos Titulares de CRI.

### **12.15 Substituição dos Contratos de Locação**

**12.15.1** Os Titulares dos CRI, observado o disposto no Contrato de Cessão Locação Lastro e neste Termo de Securitização, reunir-se-ão em Assembleia Geral de Titulares de CRI, com o objetivo de deliberar sobre a inclusão de novos Contratos de Locação anualmente, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados do fim de cada ano calendário.

**12.15.2** Uma vez ocorrida a hipótese prevista na Cláusula 21.17 acima, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível observado o previsto neste Termo de Securitização para fins de realização de uma Assembleia Geral de Titulares de CRI ("**AGT Atualização Cessão**").

**12.15.3** Uma vez convocada a AGT Atualização Cessão nos termos da Cláusula 12.15.2 deste Termo de Securitização, a inclusão de novos contratos de locação à Cessão restará automaticamente aprovada caso não haja **objeção expressa** de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação. Caso não haja deliberação na AGT Atualização Cessão por falta de quórum de instalação ou deliberação, a proposta da Devedora para a inclusão de novos Contratos de Locação será considerada aprovada.

**12.15.4** Apenas a inclusão de novos contratos de Locação estará sujeita à aprovação em assembleia, sendo certo que as alterações dos Créditos Locação ocorridas por meio de aditivo ou renovação dos Contratos de Locação vigentes ou por meio do início da vigência do Contrato de Locação Complementar não necessitarão de aprovação da Securitizadora, e por consequência dos Titulares de CRI, conforme disposto no Contrato de Cessão Locação Lastro.

### **12.16 Aprovação Automática**

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

### **12.17 Impedimento de voto nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI**

**12.17.1** Somente podem votar na assembleia especial os Investidores detentores de CRI na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**12.17.2 Não podem votar na Assembleia de Titulares de CRI:**

(i) os prestadores de serviços à Emissão, o que inclui a Securitizadora;

- (ii) os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços desta Emissão;
- (iii) empresas ligadas aos prestadores de serviços, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

#### **12.18 Exceção Impedimento de voto nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI:**

Não será aplicada a vedação prevista na Cláusula 12.17 deste Termo, quando:

- (i) os únicos Investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 12.17.2 acima; e
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Investidores presentes à Assembleia Geral de Titulares de CRI, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

#### **12.19 Cômputo de quórum e de manifestação de voto**

Para os efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, a cada Titular de CRI cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

#### **12.20 Vinculação dos titulares às decisões exaradas pela Assembleia Geral de Titulares de CRI**

Observado o quórum descrito na cláusula acima, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos certificados de recebíveis imobiliários dos investidores dissidentes.

#### **12.21 Condições que possibilitam a alteração deste Termo de Securitização e os demais documentos da operação, independentemente de deliberação de Assembleia Geral de titulares de CRI ou de consulta aos titulares de CRI**

O presente Termo de Securitização poderá ser alterado independentemente de deliberação da Assembleia de Titulares de CRI sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras;
- (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos prestadores de serviços;
- (iii) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração nos termos e condições dos CRI; e

- (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização, desde que não haja majoração de quaisquer custos aos Investidores.

### **13 Liquidação do Patrimônio Separado**

#### **13.1 Eventos de liquidação imediato do Patrimônio Separado:**

**13.1.1** A ocorrência de qualquer um dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado abaixo ensejará assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ("**Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado**"):

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial ou extrajudicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; e
- (iii) extinção, insolvência, pedido ou decretação de falência, dissolução e/ou liquidação de recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora e/ou de suas controladas e/ou subsidiárias, se aplicável, e/ou qualquer outro evento análogo em determinada legislação estrangeira e/ou que venha a ser criado pela legislação falimentar em substituição ou complementação a estes, conforme aplicável, se aplicável;

#### **13.1.2 Prazo de convocação**

Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado arrolados na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, observadas as disposições da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60, a Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre **(a)** a liquidação do Patrimônio Separado; ou **(b)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação de outra companhia securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova companhia securitizadora. O prazo para convocação e quórum da Assembleia de Titulares de CRI acima deverão ocorrer na forma prevista na Cláusula 12.6 deste Termo de Securitização.

#### **13.2 Eventos de liquidação não imediata do Patrimônio Separado**

**13.2.1** A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado ("**Eventos de Liquidação Não Imediata do Patrimônio Separado**") e em conjunto com os Eventos de

Liquidação Imediata do Patrimônio Separado denominados como **“Eventos de Liquidação”**), sem assunção da Administração do Patrimônio Separado, salvo se os casos abaixo estiverem vinculados à insolvência da Securitizadora:

- (i) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada em 20 (vinte) dias úteis corridos contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário; e
- (ii) violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção pela Emissora, seus controladores ou controladas.

**13.2.2** A ocorrência dos Eventos de Liquidação Não Imediata do Patrimônio Separado não ocasiona a assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

**13.2.3** Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação Não Imediata do Patrimônio Separado arrolados na Cláusula 13.2.1 deste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados de sua ciência, para deliberar: **(a)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou **(b)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado até a eleição de nova securitizadora, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou outras medidas de interesses dos investidores.

### **13.3 Procedimentos para a liquidação do patrimônio separado**

**13.3.1** Na ocorrência dos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o conseqüente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia geral dos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação, ou (ii) caso a assembleia geral dos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

- 13.3.2** A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.
- 13.3.3** Não estão inseridos nos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora.
- 13.3.4** A Assembleia para deliberação dos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado acima instalar-se-á no prazo para convocação e quórum previstos na Cláusula 10.2.7 deste Termo de Securitização.
- 13.3.5** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, das Notas Comerciais e da Conta do Patrimônio Separado integrante do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, 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 nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários, as Notas Comerciais e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, das Notas Comerciais, da Cessão Fiduciária e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, as Notas Comerciais, e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.
- 13.3.6** A liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado.

#### **13.4 Realização dos direitos dos titulares de CRI**

- 13.4.1** A realização dos direitos dos Titulares de CRI em eventual liquidação estão limitadas aos créditos do Patrimônio Separado, de modo que os custos mencionados neste capítulo não serem arcados pelo patrimônio pessoal do Agente Fiduciário ou da Emissora.

#### **13.5 Responsabilidade pelos custos da liquidação do Patrimônio Separado**

- 13.5.1** A realização dos direitos dos Titulares de CRI em eventual liquidação estão limitadas aos créditos do Patrimônio Separado, de modo que os custos mencionados neste capítulo não serem arcados pelo patrimônio pessoal do Agente Fiduciário ou da Emissora.

### **14 Despesas do Patrimônio Separado e Fundo de Despesas**

- 14.1** Ressarcimento de despesas da Emissora e custos extraordinários:

**14.1.1** As Despesas serão arcadas: (i) diretamente pela Emissora, com recursos do Fundo de Despesas; (ii) diretamente pela Devedora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data do recebimento de cobrança pela Emissora neste sentido, caso os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para fazer frente às despesas; ou (iii) caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas, com recursos do Patrimônio Separado. Em caso de mora no pagamento de quaisquer das Despesas na forma aqui prevista, sobre o valor do débito em atraso incidirão (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (b) juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.

**14.1.2** Observado o Termo de Emissão, todas e quaisquer despesas recorrentes ou extraordinárias referidas na Cláusula 14.3 relacionadas à Emissão, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado, ou ainda as despesas listadas a seguir, serão arcadas pelo Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 9.6, desde que prévia e expressamente aprovadas pela Devedora. Nesse sentido, as Despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, serão reembolsadas pela Devedora, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva da Emissora ou pelo Agente Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI, conforme reconhecido por sentença condenatória transitada em julgado.

## **14.2 Ressarcimento de despesas do Agente Fiduciário e Custos Extraordinários**

**14.2.1** O Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário por todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos.

**14.2.2** O ressarcimento a que se refere à Cláusula 14.2.1 será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

**14.2.3** O Agente Fiduciário poderá, em caso de falta de recursos do Patrimônio Separado e/ou inadimplência da Devedora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Titulares de CRI adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores ou pela Devedora, conforme o caso, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas

ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes dolo da Devedora, ou ainda lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI, conforme comprovado por decisão judicial transitada em julgado; (ii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como sua remuneração; e (iii) excluem os Titulares de CRI impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Titulares de CRI ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Titulares de CRI que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Titulares de CRI que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares de CRI que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

**14.2.4** O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado, e em caso de insuficiência do Patrimônio Separado pela Devedora ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

### **14.3 Despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:**

**14.3.1** O Patrimônio Separado arcará diretamente às expensas da Devedora com todos e quaisquer custos e despesas relacionados à Oferta, à Emissão, às Notas Comerciais, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado, as quais incluem, mas não se limitam, às despesas relacionadas abaixo ("**Despesas**"), e observado o disposto em relação às Despesas (conforme definido abaixo):

- (i) todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (ii) remuneração da Securitizadora no valor de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI;

- (iii) taxa de administração no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais referente à 1 Série, sendo devido o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por série adicional tão logo 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 em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais até o quinto dia útil dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;
- (iv) remuneração do Coordenador Líder, no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela distribuição da emissão dos CRI, a ser paga ao Coordenador Líder, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI;
- (v) 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 conseqüentes 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.

- (vi) remuneração da Instituição Custodiante: (i) Registro e Implantação da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$ 13.000,00 (treze mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI 1ª série; e (ii) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia a remuneração anual, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Serão devidas parcelas semestrais referentes à custódia das CCI, até a liquidação integral dos CRI e/ou baixa nas referidas CCI, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento;
- (vii) remuneração do Escriturador: A título de escrituração dos CRIs, será devido o pagamento de parcela anual de R\$12.000,00 (doze mil reais), sendo devido R\$6.000,00 (seis mil reais) por série adicional tão logo emitida, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;
- (viii) remuneração do Agente Fiduciário: (i) uma parcela de implantação no valor R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI; (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, bem como todos os emolumentos da B3 relativos à CCI e aos CRI decorrente da prestação dos serviços;
- (ix) 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;
- (x) 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;

- (xi) 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;
- (xii) 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;
- (xiii) 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;
- (xiv) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- (xv) 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;
- (xvi) 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;
- (xvii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- (xviii) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (xix) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;

- (xx) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xxi) 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;
- (xxii) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- (xxiii) 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;
- (xxiv) 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;
- (xxv) 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;
- (xxvi) 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;
- (xxvii) 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;

- (xxviii) 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 Restrita;
- (xxix) 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 Restrita e/ou ao Patrimônio Separado;
- (xxx) 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;
- (xxxi) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;
- (xxxii) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e
- (xxxiii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

**14.3.2** As remunerações devidas aos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, quando não disciplinadas de outra forma em instrumentos apartados, serão acrescidas dos Tributos incidentes sobre tais remunerações nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**14.3.3** Quaisquer custos extraordinários razoáveis que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta aprovada pela Devedora.

**14.3.4** As remunerações definidas nesta Cláusula 9.6, continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

**14.3.5** Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta Cláusula 14.3, estará sujeita a (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (b) juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago. Caso não sejam quitados

em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os Empreendimentos Imobiliários, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado desde que previamente aprovado pelos Titulares de CRI, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os Encargos Moratórios aqui previstos.

**14.4 Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI:** 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 acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

**14.5 Responsabilidade dos titulares de CRI:**

**14.5.1** Na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado pela Devedora ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

- (i) despesas de responsabilidade dos titulares de CRI;
- (ii) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da cláusula acima;
- (iii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI; e
- (iv) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

**14.6 Instituição de um Fundo de Despesas:**

**14.6.1** A Emissora está autorizada a constituir um fundo de despesas, mediante a retenção do Preço de Integralização, o valor equivalente a 6 (seis) meses de despesas recorrentes, no montante total de R\$ 100.609,37 (cem mil seiscentos e nove reais e trinta e sete centavos ) que será utilizado para o pagamento das despesas previstas na Cláusula 12 do Termo de Emissão, relacionadas ao Patrimônio Separado ao longo de todo o prazo de vigência dos CRI, sendo certo que o saldo do Fundo de Despesas deve respeitar o montante mínimo de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) durante a vigência do Termo de Emissão ("**Fundo de Despesas**" e "**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**", respectivamente).

**14.6.2** Se, eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, conforme venha a ser verificado pela Emissora, a Emissora, na qualidade de Securitizadora e Emissora dos CRI, deverá (i) encaminhar notificação à Devedora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo a Devedora recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que o total dos recursos existentes no Fundo de

Despesas, após a recomposição, seja, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis; e, ainda, **(ii)** encaminhar, na mesma data de recomposição do Fundo de Despesas conforme item “i” retro, os comprovantes das transferências para a referida recomposição à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI. Caso a Devedora não efetue a recomposição do Fundo de Despesas até o Valor Mínimo do Fundo de Despesas na forma e no prazo aqui previstos, poderá ser caracterizado um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Termo de Emissão.

- 14.6.3** Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.
- 14.6.4** Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia geral convocada para este fim.
- 14.6.5** Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia geral convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.
- 14.6.6** Conforme previsto no presente Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na

qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

**14.6.7** Os recursos da Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo de Despesas, estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que deverão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de Securitizadora e administradora da Conta do Patrimônio Separado, em Investimentos Permitidos, não sendo a Emissora responsável por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desses Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

**14.6.8** Caso, quando da liquidação integral dos CRI, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Emissora irá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos eventualmente incidentes sobre tais recursos, para a conta corrente nº 38430-6, agência 1536, mantido junto ao Banco Itaú (341), de titularidade da Devedora ("**Conta Livre Movimentação**"), ou, se expressamente solicitado pelo Devedora, em outra conta a ser oportunamente indicada pela Devedora à Emissora, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data da liquidação integral dos CRI.

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

#### **14.7 Forma da Constituição do Fundo de Despesas:**

**14.7.1** A Emissora está autorizada a constituir o Fundo de Despesas, mediante a retenção do Preço de Integralização, em conformidade com o disposto no Termo de Securitização, na Conta do Patrimônio Separado, de acordo com o Valor Inicial do Fundo de Despesas.

#### **14.8 Recomposição do Fundo de Despesas:**

**14.8.1** Se, eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, conforme venha a ser verificado pela Securitizadora, esta deverá (i) encaminhar notificação à Devedora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo a Devedora recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que o total dos recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, seja, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado; e, ainda, (ii) encaminhar, na mesma data de recomposição do Fundo de Despesas conforme item "i" retro, os comprovantes das transferências para a referida recomposição à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário.

#### **14.9 Aplicações financeiras do Fundo de Despesas:**

Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados nos Investimentos Permitidos.

#### **14.10 Insuficiência do Fundo de Despesas:**

Caso a Devedora não efetue a recomposição do Fundo de Despesas nos termos da Cláusula 14.8.1 deste Termo de Securitização, até o Valor Inicial do Fundo de Despesas na forma e no prazo aqui previstos, poderá ser caracterizado um Evento de Inadimplemento.

#### **14.11 Insuficiência do Patrimônio Separado**

Se, eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, conforme venha a ser verificado pela Securitizadora, esta deverá (i) encaminhar notificação à Devedora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo a Devedora recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que o total dos recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, seja, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado; e, ainda, (ii) encaminhar, na mesma data de recomposição do Fundo de Despesas conforme item "i" retro, os comprovantes das transferências para a referida recomposição à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

**14.12 Constituição do Fundo de Reserva Obras.** A Emissora está autorizada a reter parte do valor devido pela integralização dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado, para um fundo de reserva, equivalente ao Valor das Notas Comerciais, para liberação à Emitente em tranches conforme avanço das obras referentes aos Empreendimentos ("**Obras**"), nos termos dos marcos previstos no cronograma constante do Anexo VII a este Termo de Emissão e conforme relatórios mensais a serem elaborados por empresa de engenharia independente contratada para realização do acompanhamento e cronograma físico-financeiro dos Empreendimentos, que indicarão o valor oriundo dos valores de integralização que deverá ser liberado para a Conta de Livre Movimentação para fazer frente aos investimentos que serão necessários para execução das Obras nos Empreendimentos ("**Fundo de Reserva Obras**").

**14.12.1** A partir da Data de Emissão dos CRI 1ª Série (inclusive), até o integral, fiel e pontual cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Devedora no Termo de Emissão, o Fundo de Reserva Obras deverá sempre ser mantido de forma a garantir que nele haja recursos disponíveis e suficientes para que a Devedora satisfaça, em sua integralidade, o valor remanescente das Obras nos Empreendimentos ("**Valor Mínimo do Fundo de Reserva Obras**").

**14.12.2** Adicionalmente ao relatório mensal produzido pela empresa de engenharia independente contratada, a liberação dos valores do Fundo de Obra está condicionada à implementação das condições previstas na Cláusula 4.1 e seguintes.

- 14.12.3** Caso em determinado mês a empresa de engenharia independente contratada identifique (i) que o valor liberado no mês anterior não foi aplicado no Empreendimento; ou (ii) que houve atraso decorrente de diretamente imputável à Emitente, em montante superior a 20% da evolução de obras inicialmente estimada, não haverá novas liberações do Fundo de Reserva Obras para a Conta Livre Movimentação até a comprovação de referida destinação na medição a ser realizada no próximo mês ou até evolução das obras suficiente para reduzir o atraso em montante inferior a 20%.
- 14.12.4** Para fins do disposto nesta Cláusula, entende-se por “empresa de engenharia independente contratada” a entidade **MONITOR IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 24.961.698/0001-70 ou alguma dentre as seguintes entidades: (a) Engebanc Engenharia e Serviços Ltda. (CNPJ nº 69.026.144/0001-13); (b) Control Union Ltda. (CNPJ nº 53.281.382/0001-35); (c) CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (CNPJ nº 51.718.575/0001-85); (d) Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda. (CNPJ nº 02.189.924/0001-03); (e) Dexter Engenharia Ltda. (CNPJ nº 67.566.711/0001-07); (f) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda. (CNPJ nº 02.730.611/0001-10); (g) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda. (CNPJ nº 02.636.857/0001-28); (h) CTE - Centro de Tecnologia de Edificações Ltda. (CNPJ nº 64.030.638/0001-58), (i) Monitore Engenharia, Serviços e Comercio Ltda. (CNPJ nº 30.085.862/0001-25), (j) Monitore Engenharia e Planejamento Ambiental Ltda. (CNPJ nº 85.502.375/0001-02) ou (k) ou qualquer outra prestadora de serviços de engenharia independente eventualmente indicada pela Emitente para este fim, previamente aprovada pela Titular das Notas Comerciais (“**Empresa de Engenharia Independente**”).
- 14.12.5** O primeiro relatório da Empresa de Engenharia Independente contratada deverá ser entregue em até 90 (noventa) dias a contar da Data de Emissão dos CRI 1ª Série e os demais serão emitidos até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês.
- 14.12.6** Não obstante o disposto acima, a Devedora poderá solicitar adiantamentos para aquisição de serviços e materiais para entrega futura, desde que tais serviços e materiais apresentem descontos ou oportunidades de compra relevantes, a exclusivo critério da Emissora, e, ainda, que a Devedora apresente à Emissora e à Empresa de Engenharia Independente: (i) a descrição dos materiais e/ou serviços a serem pagos com tais recursos, (ii) as notas fiscais respectivas e (iii) o contrato de aquisição de tais materiais e/ou serviços (“**Adiantamentos**”).
- 14.12.7** Os Adiantamentos previstos acima deverão ser solicitados mediante envio pela Devedora dos itens (i) a (iii) descritos na Cláusula 14.12.6 acima com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data de vistoria mensal (a ser realizada pela Empresa de Engenharia Independente), e deverão observar o limite máximo mensal total de

R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), bem como o limite máximo do item do orçamento apresentado inicialmente. A liberação do recurso de Adiantamento pela Securitizadora ficará sujeita a (i) aprovação pela Empresa de Engenharia Independente com a devida inclusão do valor a ser adiantado no Relatório de Obras, (ii) disponibilidade de recursos no Fundo de Reserva Obras, e (iii) ciência e aprovação da Securitizadora. Os Adiantamentos em valor superior ao limite máximo mensal previsto nesta Cláusula, dependerão de aprovação prévia dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

**14.12.8** O valor dos Adiantamentos será deduzido do Fundo de Reserva de Obras a partir da data em que for liberado à Devedora, deixando de estar disponíveis para novos desembolsos do Fundo de Reserva de Obras, independentemente de eventuais percipientes, inocuidades, extravios, inadequações ou qualquer outro motivo que impeça a utilização dos materiais e/ou serviços adquiridos com recursos do Adiantamento nas Obras.

**14.12.9** Os pagamentos dos serviços e materiais a serem adquiridos com os recursos dos Adiantamentos serão realizados diretamente pela Devedora e os respectivos comprovantes deverão ser entregues à Securitizadora, com cópia à Empresa de Engenharia Independente, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tais pagamentos tiverem sido realizados. Caso os recursos do Adiantamento não sejam utilizados pela Devedora em até 7 (sete) Dias Úteis, os recursos deverão ser transferidos pela Devedora para a Conta Centralizadora para voltarem a compor o Fundo de Obras.

**14.12.10** Se necessário, o Fundo de Reserva Obras deverá ser recomposto mensalmente de forma a manter saldo de, no mínimo, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva Obras, prioritariamente, com recursos próprios da Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

**14.12.11** A verificação do Fundo de Reserva Obras será feita pela Emissora no dia 10 (dez) de cada mês.

**14.12.12** Os valores decorrentes do Fundo de Reserva Obras, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Emissora nos Investidores Permitidos.

**14.12.13** Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados no Termo de Securitização, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Vencimento, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Reserva Obras, bem como eventual saldo que esteja depositado em qualquer conta abrangida pelo Patrimônio Separado, juntamente com os

rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, em sua Conta de Livre Movimentação.

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

**15.1.1** Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) despesas do Patrimônio Separado, incorridas e não pagas, incluindo o provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos assessores legais da Emissora contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (ii) pagamento dos encargos previstos nos Documentos da Operação;
- (iii) pagamento da Remuneração dos CRI referente ao período transcorrido; e
- (iv) amortização dos CRI, conforme Anexo II – Tabela de Pagamentos dos CRI deste Termo de Securitização.

## **16 Comunicações e Publicidade**

**16.1** As comunicações a serem enviadas pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Se para a Emissora:

### **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Avenida Faria Lima, 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, CEP 01451-001- São Paulo – SP,

At.: Nathalia Machado e Amanda Martins

Tel.: (11) 3045-8808

Correio eletrônico: [operacional@canalsecuritizadora.com.br](mailto:operacional@canalsecuritizadora.com.br)

Página na rede mundial de computadores:  
<https://www.canalsecuritizadora.com.br>

Se para o Agente Fiduciário:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo - SP

At.: Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: corporate@vortx.com.br, com cópia para  
agentefiduciario@vortx.com.br;

- 16.2** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio.
- 16.3** Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de invalidade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.
- 16.4** Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário dos CRI, ocorrerá exclusivamente através do e-mail acima descrito.

#### **16.5 Divulgação dos atos e das decisões**

- 16.5.1** Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares de CRI deverão ser veiculados, às expensas do Patrimônio Separado, observada a regulamentação aplicável e as disposições deste Termo de Securitização, conforme aplicável, (i) em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Empresas.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário e a divulgação comunicada à B3 pela Emissora não havendo obrigatoriedade de publicação de fato relevante com o teor das deliberações em sede de Assembleia de Titulares de CRI, exceto nos casos expressamente previstos na regulamentação da Resolução CVM nº 60. As convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão ser disponibilizadas na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, sendo encaminhadas pela Emissora ao Agente Fiduciário e a sua divulgação comunicada à B3 pela Emissora. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.
- 16.5.2** A convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI e ao Agente Fiduciário, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento e correio eletrônico (e-mail), ou ainda, obtendo deles declaração de ciência da convocação, desde que comprovados pela Emissora ao Agente Fiduciário. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes” da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM nº 44, também observado o disposto na Resolução CVM nº 60 e na forma descrita na Cláusula 12.5 acima.

**16.5.3** A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões.

## **16.6 Divulgação das convocações de Assembleia Geral de titulares de CRI**

**16.6.1** As convocações de Assembleia Geral de Titulares de CRI serão disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio de "Informações Periódicas Eventuais da CVM" do sistema Empresas.Net da CVM, da B3, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores ([www.canalsecuritizadora.com.br](http://www.canalsecuritizadora.com.br)), quais sejam, na forma de aviso, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares e observado no que couber, o estabelecido no §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea "b" do artigo 46 da Resolução CVM 60, ou, se expressamente requerida pela regulamentação aplicável, publicação em jornais obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, ou, ainda, a demais legislações em vigor, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, exceto no caso de inadimplemento da referida despesa pela Devedora.

**16.6.2** Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Emissora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

## **16.7 Demais informações periódicas**

As demais informações periódicas ordinárias da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM nº 60 e demais legislação em vigor.

## **17 Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores**

**17.1** Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento nos CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações deste capítulo 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.

## **17.2 Regras gerais de IR sobre os rendimentos auferidos em CRI para pessoas físicas e jurídicas residentes no Brasil**

**17.2.1** Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelo CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade ou liquidação, resgate, cessão e repactuação, bem como da data em que houver qualquer pagamento de rendimentos (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 ("**Lei 11.033/2004**"), e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 ("**Lei 8.981/1995**") e artigo 46, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("**RFB**") nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("**IN RFB 1.585/2015**").

## **17.3 Regras a cada tipo de investidor**

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

## **17.4 Restituição ou compensação de IRRF**

**17.4.1** O IRRF, retido na forma descrita acima, em investimento em CRI realizado por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") que será devido sobre referidos rendimentos e poderá ser deduzido do imposto apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981/1995 e artigo 70, I da IN RFB nº 1.585/2015).

## **17.5 Incidência de PIS/COFINS**

**17.5.1** Os rendimentos de investimento em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa das Contribuições ao Programa de Integração Social ("**PIS**") e para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**") estão sujeitos à tributação às alíquotas de, respectivamente, 0,65% e 4%, para fatos

geradores ocorridos a partir de 01 de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.

- 17.5.2** No caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos ao PIS e à COFINS no regime cumulativo às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

## **17.6 Dispensa de retenção do IRRF**

- 17.6.1** Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, agências de fomento, seguradoras, 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, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981/1995, com redação da Lei 9.065, de 20 de junho de 1995, artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018 ("**RIR/2018**") e artigo 71, inciso I, da IN RFB 1.585/2015).

## **17.7 Tributação de IRPJ e CSLL**

- 17.7.1** Como regra geral, os rendimentos e ganhos de capital oriundos do investimento em CRI compõem a base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). As alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado que exceder ao resultado da multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995 ("**Lei nº 9.249/1995**"). Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento), conforme Lei n.º 7.689, de 15 de dezembro de 1988 ("**Lei nº 7.689/1988**").
- 17.7.2** Os rendimentos decorrentes de investimento em CRI pelas entidades mencionadas no item 17.6, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados (i) pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); (ii) pela CSLL: (a) à alíquota de 15% (quinze por cento) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo; e (b) à alíquota de 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie (art. 3 da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988

e Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021, convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021).

**17.7.3** As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, e artigo 36 da IN RFB 1.585/2015, a isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Porém, as aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI estão atualmente isentas de IRRF (artigo 36, § 1º, da IN RFB 1.585/2015).

## **17.8 Dedução de despesas da base de cálculo de PIS e COFINS**

**17.8.1** As companhias securitizadoras estão sujeitas à tributação pelo IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R\$240.000,00 no ano) e pela CSLL (alíquota de 9%), com base no lucro real, nos termos do artigo 14, inciso VII, da Lei nº 9.718, bem como pelo PIS (à alíquota de 0,65%) e pela COFINS (alíquota de 4%), com base no regime cumulativo dessas contribuições, nos termos da Lei nº 9.718, artigo 3º, parágrafos 5º a 9º, da Lei nº 10.833, artigo 10, inciso I, da Lei nº 10.637, artigo 8º, inciso I, e da Lei nº 10.684, artigo 18.

**17.8.2** Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei nº 9.718, com redação dada pelo artigo 2º da Medida Provisória nº 2.158-35/01, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de "spread."

## **17.9 Isenção de imposto para pessoa física, de acordo com a regulamentação vigente**

**17.9.1** Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (IRRF e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/2004. Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585/2015).

## **17.10 Tributação na fonte de pessoas jurídicas isentas**

**17.10.1** Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei 8.981/1995 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem por

escrito, sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981/1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

### **17.11 Regras de IR sobre os rendimentos auferidos em CRI para investidores residentes ou domiciliados no exterior**

**17.11.1** Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes (“**JTF**”). São atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

**17.11.2** Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF favorecida, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, §4º e artigo 88 § único, da IN RFB 1.585.

### **17.12 Imposto sobre operações financeiras de câmbio**

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

### **17.13 Imposto sobre operações financeiras com títulos e valores mobiliários**

**17.13.1** As operações com CRI estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do § 2º, inciso VI, do artigo 32 do Decreto 6.306/2007. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após esse eventual aumento.

## **18 Disposições Gerais**

- 18.1** Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.
- 18.2** A Emissora pode substituir o auditor independente do patrimônio separado em razão da regra de rodízio na prestação deste serviço, devendo atualizar as informações dos CRI e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização, independentemente de aprovação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI.
- 18.3** A substituição do auditor independente do patrimônio separado deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os valores mobiliários por ela emitidos sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.
- 18.4** A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Notas Comerciais inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, podendo este Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação aos Patrimônios Separados.
- 18.5** Os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.
- 18.6** A Emissora pode contratar prestadores de serviços para as atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados aos CRI, sem se eximir de suas responsabilidades.
- 18.7** O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora (ressalvada a verificação de poderes dos signatários) ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.
- 18.8** Exceto conforme o expressamente disposto neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário e/ou por parte da Securitizadora 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, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral.
- 18.9** Caberá a Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, o Agente Fiduciário responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**18.10** O Agente Fiduciário e a Emissora não farão qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a eles transmitidas, conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Devedora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Devedora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

**18.11** As Partes declaram e reconhecem, ainda, que (i) o presente Termo de Securitização está sendo firmado durante a pandemia mundial relacionada à doença denominada Covid-19; (ii) resolveram firmar o presente Termo de Securitização cientes de que a pandemia causou e, ainda pode causar, severos efeitos negativos sobre a economia brasileira; e (iii) a declaração do item (ii) acima impedirá, em eventual disputa, a alegação de que a pandemia e os efeitos dela decorrentes eram fatos imprevisíveis ou caracterizadores de caso fortuito ou força maior.

**18.12** As Partes, inclusive suas Testemunhas, reconhecem a forma de contratação por meio eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, deste Termo de Securitização, bem como quaisquer aditivos, devendo, em quaisquer hipóteses, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil.

**18.13** Este Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Securitização comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

#### **18.14 Fatores de Risco**

Os fatores de risco estão devidamente indicados no Anexo IV deste Termo de Securitização.

### **19 Lei e Foro**

**19.1** A Emissora e o Agente Fiduciário se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolução de conflitos.

**19.2** A constituição, validade e interpretação deste Termo de securitização serão realizados de acordo com as leis substanciais da República Federativa do Brasil.

#### **19.3 Foro**

A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Termo de Securitização. indicado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário

## **20 Registro do Termo**

O presente Termo de Securitização deverá ser registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430, e será custodiado pela Instituição Custodiante nos termos da declaração constante do Anexo V-C ao presente Termo de Securitização.

E, por estarem assim, justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário assinam este Termo de Securitização em formato eletrônico, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 36ª Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Pulverizados)

## Anexo I - Descrição dos Créditos Imobiliários e das CCI

### CCI NC

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 01</b>	<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 27 de fevereiro de 2023.
<b>LOCAL DE EMISSÃO:</b> Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	

<b>SÉRIE</b>	1ª	<b>NÚMERO</b>	NC001	<b>TIPO DE CCI</b>	INTEGRAL
--------------	----	---------------	-------	--------------------	----------

<b>1. EMISSORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>							
CNPJ/MF: 41.811.375/0001-19							
ENDEREÇO: Avenida Faria Lima, 1234							
COMPLEMENTO	conjunto s 41, 42, 43 e 44,	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-001

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>SPE SP TERMINAIS NOROESTE S.A.</b>							
CNPJ/MF: 44.765.258/0001-54							
ENDEREÇO: Rua Bela Cintra							
COMPLEMENTO	nº 1149, 8º andar, sala 0, Consolação	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.415-907

<b>4. TÍTULO</b>
------------------

O "Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão da SPE SP Terminais Noroeste S.A."

**5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** O valor de R\$ 54.500.000,00 (cinquenta e quatro milhões e quinhentos mil reais), em 27 de fevereiro de 2023 ("Data de Emissão").

**6. IDENTIFICAÇÃO DOS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:**

<b>IMÓVEIS</b>		
<b>(RGI/Endereço)</b>	<b>PROPRIETÁRIO</b>	<b>POSSUI HABITE-SE?</b>
<b>Campo Limpo</b> (Matrículas nº 437839, 437840, 437841 do 11º RGI de São Paulo) Estr. do Campo Limpo, 3465 - Vila Prel - São Paulo - SP, CEP 05777-001	Municipalidade de São Paulo	N/A
<b>Casa Verde</b> (Matrícula nº 23119 do 8º RGI de São Paulo) R. Baía Formosa, 80 - Vila Bandeirantes - São Paulo - SP, CEP 02552-120	Companhia Municipal de Transportes Coletivos - CMTC	N/A
<b>Lapa</b> (Matrícula nº 61039 do 10º RGI de São Paulo) Praça Miguel Dell'Erba, 50 - Lapa - São Paulo - SP, CEP 05033-060	Municipalidade de São Paulo	N/A
<b>Pinheiros</b> (Matrículas nº 63832, 93118, 112599, 116042, 81031, 49512, 64881, 65394, 49511 e 49513 do 10º RGI de São Paulo/SP) R. Gilberto Sabino, 133 - Pinheiros - São Paulo - SP, CEP 05425-020	Municipalidade de São Paulo Prefeitura do Município de São Paulo	N/A
<b>Pirituba</b> (Transcrições nº 20.689 e 20.323 do 16º RGI de São Paulo) Av. Dr. Felipe Pinel, 60 - Jardim Cidade Pirituba - São Paulo - SP, CEP 02939-000	Municipalidade de São Paulo Prefeitura do Município de São Paulo	N/A

<p><b>Princesa Isabel</b> (Matrícula nº 132351 do 2º RGI de São Paulo) Alameda Gleite, 433 - Campos Elíseos - São Paulo - SP, CEP 01215-000</p>	<p>Prefeitura do Município de São Paulo</p>	<p>N/A</p>
<p><b>Vila Nova Cachoeirinha</b> (Matrículas nº 23683, 35044, 41380, 42276, 44668, 44669, 44670, 44671, 44672, 44673, 58500, 58501, 58502, 58503, 58504, 58505, 58506, 58507, 58508, 58509, 58510, 58511, 58512, 58313, 59691 do 3º RGI de São Paulo) Avenida Inajar de Souza, s/n - Cachoeirinha, São Paulo - SP, CEP 02861-190</p>	<p>Companhia Municipal de Transportes Coletivos - CMTC  São Paulo Transportes S/A</p>	<p>N/A</p>

<p><b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b></p>	
<p>7.1. PRAZO TOTAL</p>	<p>3.668 (três mil, seiscentos e sessenta e oito) dias corridos contados da Data de Emissão.</p>
<p>7.2. VALOR DE PRINCIPAL</p>	<p>R\$ 54.500.000,00 (cinquenta e quatro milhões e quinhentos mil reais), na presente data.</p>
<p>7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA</p>	<p>O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será atualizado monetariamente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("<b>IPCA/IBGE</b>"), desde a Data de Início da Rentabilidade até a data de seu efetivo pagamento ("<b>Atualização Monetária</b>"), sendo o produto da atualização monetária das Notas Comerciais incorporado ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável das Notas Comerciais ("<b>Valor Nominal Unitário Atualizado</b>").</p>
<p>7.4 REMUNERAÇÃO</p>	<p>A remuneração das Notas Comerciais será composta pelos juros remuneratórios, capitalizados diariamente, de forma exponencial <i>pro rata temporis</i>, com base em</p>

	um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a Data de Início da Rentabilidade até o efetivo pagamento, calculado mensalmente, acrescida de 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão;
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO	12 de abril de 2023.
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	14 de março de 2033.
7.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos pela Securitizadora ficarão, desde a data da inadimplência (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal

<b>8. GARANTIAS</b>	A presente CCI é emitida sem garantia real imobiliária ou qualquer outra garantia.
---------------------	------------------------------------------------------------------------------------

<b>9. FLUXO DOS PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> Conforme indicado no item 5 acima nos termos do Termo de Emissão.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## CCI Contratos de Locação

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 02</b>	<b>DATA DE EMISSÃO:</b> [•] de [•] de 2023
<b>LOCAL DE EMISSÃO:</b> Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	

<b>SÉRIE</b>	ÚNICA	<b>NÚMERO</b>	002	<b>TIPO DE CCI</b>	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	-----	--------------------	----------

<b>1. EMISSORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>							
CNPJ/MF: 41.811.375/0001-19							
ENDEREÇO: Avenida Faria Lima, 1234							
COMPLEMENTO	conjunto s 41, 42, 43 e 44,	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451- 001

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>SPE SP TERMINAIS NOROESTE S.A.</b>							
CNPJ/MF: 44.765.258/0001-54							
ENDEREÇO: Rua Bela Cintra							
COMPLEMENTO	nº 1149, 8º andar, sala O, Consola ção	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.415- 907

<b>4. TÍTULO</b>
O "[•]"

<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> O valor de R\$ [•] ([•]), em [•] de [•] de 2023 ("Data de Emissão").
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>
-----------------------------------------------------------------------

<b>Matrícula [•]</b>					
<b>Cartório</b>	[•]	<b>Endereço</b>	[•]	<b>Complemento:</b>	[•]
<b>Cidade</b>	[•]	<b>UF</b>	[•]	<b>CEP:</b>	[•]

<b>7. CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO:</b>	
<b>Prazo da Locação:</b>	Início em 01 de novembro de 2022 e término em 31 de outubro e 2032.
<b>Valor total mensal da Locação:</b>	Na presente data, R\$ 609.969,76 (seiscentos e nove mil e novecentos e sessenta e nove reais e setenta e seis centavos).
<b>Forma de atualização monetária da Locação:</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE).
<b>Local de Pagamento:</b>	conta vinculada nº 08199992-2, de titularidade da SPE SP, não movimentável pela SPE SP, mantida na Agência nº 0001 do Banco Money Plus (nº 274)
<b>Periodicidade de pagamento da Locação:</b>	Mensal
<b>Encargos moratórios:</b>	[•]

<b>8. GARANTIAS</b>	A presente CCI é emitida sem garantia real imobiliária ou qualquer outra garantia.
---------------------	------------------------------------------------------------------------------------

*(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 36ª Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Pulverizados)*

### **Anexo II – Tabela de Pagamentos dos CRI**

N	Data de Pagamento das NC	Data de Aniversário das NC (Data de Pagamento dos CRI 1ª Série)	Taxa de Amortização	Incorporação de Juros?
1	10/03/2023	14/03/2023	0,0000%	Sim
2	12/04/2023	14/04/2023	0,0991%	Não
3	12/05/2023	16/05/2023	0,1033%	Não
4	13/06/2023	15/06/2023	0,0978%	Não
5	12/07/2023	14/07/2023	0,0954%	Não
6	14/08/2023	16/08/2023	0,1098%	Não
7	12/09/2023	14/09/2023	0,0973%	Não
8	13/10/2023	17/10/2023	0,1120%	Não
9	14/11/2023	17/11/2023	0,1062%	Não
10	12/12/2023	14/12/2023	0,0933%	Não
11	12/01/2024	16/01/2024	0,1153%	Não
12	15/02/2024	19/02/2024	0,1202%	Não
13	12/03/2024	14/03/2024	0,0854%	Não
14	12/04/2024	16/04/2024	0,4821%	Não
15	14/05/2024	16/05/2024	0,5769%	Não

16	12/06/2024	14/06/2024	0,6145%	Não
17	12/07/2024	16/07/2024	0,5358%	Não
18	13/08/2024	15/08/2024	0,6022%	Não
19	12/09/2024	16/09/2024	0,5526%	Não
20	14/10/2024	16/10/2024	0,6194%	Não
21	12/11/2024	14/11/2024	0,6579%	Não
22	12/12/2024	16/12/2024	0,5802%	Não
23	14/01/2025	16/01/2025	0,6182%	Não
24	12/02/2025	14/02/2025	0,6862%	Não
25	12/03/2025	14/03/2025	0,7260%	Não
26	14/04/2025	16/04/2025	0,5910%	Não
27	13/05/2025	15/05/2025	0,7172%	Não
28	12/06/2025	16/06/2025	0,6408%	Não
29	14/07/2025	16/07/2025	0,7094%	Não
30	12/08/2025	14/08/2025	0,7500%	Não
31	12/09/2025	16/09/2025	0,6450%	Não
32	14/10/2025	16/10/2025	0,7432%	Não
33	12/11/2025	14/11/2025	0,7846%	Não
34	12/12/2025	16/12/2025	0,7097%	Não
35	13/01/2026	15/01/2026	0,7799%	Não
36	12/02/2026	18/02/2026	0,6759%	Não
37	12/03/2026	16/03/2026	0,9212%	Não

38	14/04/2026	16/04/2026	0,7906%	Não
39	12/05/2026	14/05/2026	0,8918%	Não
40	12/06/2026	16/06/2026	0,7610%	Não
41	14/07/2026	16/07/2026	0,8619%	Não
42	12/08/2026	14/08/2026	0,9063%	Não
43	14/09/2026	16/09/2026	0,8053%	Não
44	14/10/2026	16/10/2026	0,9074%	Não
45	12/11/2026	16/11/2026	0,8944%	Não
46	14/12/2026	16/12/2026	0,9399%	Não
47	12/01/2027	14/01/2027	0,9863%	Não
48	12/02/2027	16/02/2027	0,8876%	Não
49	12/03/2027	16/03/2027	1,0504%	Não
50	13/04/2027	15/04/2027	1,0117%	Não
51	12/05/2027	14/05/2027	1,0602%	Não
52	14/06/2027	16/06/2027	0,9636%	Não
53	13/07/2027	15/07/2027	1,0993%	Não
54	12/08/2027	16/08/2027	1,0332%	Não
55	14/09/2027	16/09/2027	1,0830%	Não
56	13/10/2027	15/10/2027	1,1632%	Não
57	12/11/2027	17/11/2027	1,0698%	Não
58	14/12/2027	16/12/2027	1,2088%	Não
59	12/01/2028	14/01/2028	1,2339%	Não

60	14/02/2028	16/02/2028	1,1429%	Não
61	14/03/2028	16/03/2028	1,2842%	Não
62	12/04/2028	17/04/2028	1,2241%	Não
63	12/05/2028	16/05/2028	1,3386%	Não
64	13/06/2028	16/06/2028	1,3097%	Não
65	12/07/2028	14/07/2028	1,4268%	Não
66	14/08/2028	16/08/2028	1,3130%	Não
67	12/09/2028	14/09/2028	1,4603%	Não
68	13/10/2028	17/10/2028	1,3774%	Não
69	14/11/2028	17/11/2028	1,4686%	Não
70	12/12/2028	14/12/2028	1,6209%	Não
71	12/01/2029	16/01/2029	1,4851%	Não
72	15/02/2029	19/02/2029	1,4927%	Não
73	13/03/2029	15/03/2029	1,8227%	Não
74	12/04/2029	16/04/2029	1,6357%	Não
75	14/05/2029	16/05/2029	1,7369%	Não
76	12/06/2029	14/06/2029	1,8122%	Não
77	12/07/2029	16/07/2029	1,7735%	Não
78	14/08/2029	16/08/2029	1,8516%	Não
79	12/09/2029	14/09/2029	1,9621%	Não
80	15/10/2029	17/10/2029	1,9012%	Não
81	13/11/2029	16/11/2029	2,0445%	Não

82	12/12/2029	14/12/2029	2,1638%	Não
83	14/01/2030	16/01/2030	2,0835%	Não
84	12/02/2030	14/02/2030	2,2653%	Não
85	12/03/2030	14/03/2030	2,3666%	Não
86	12/04/2030	16/04/2030	2,2975%	Não
87	14/05/2030	16/05/2030	2,4619%	Não
88	12/06/2030	14/06/2030	2,5753%	Não
89	12/07/2030	16/07/2030	2,5779%	Não
90	13/08/2030	15/08/2030	2,7293%	Não
91	12/09/2030	16/09/2030	2,7719%	Não
92	14/10/2030	16/10/2030	2,9360%	Não
93	12/11/2030	14/11/2030	3,0805%	Não
94	12/12/2030	16/12/2030	3,1175%	Não
95	14/01/2031	16/01/2031	3,2770%	Não
96	12/02/2031	14/02/2031	3,4771%	Não
97	12/03/2031	14/03/2031	3,6620%	Não
98	15/04/2031	17/04/2031	3,6567%	Não
99	13/05/2031	15/05/2031	4,0086%	Não
100	13/06/2031	17/06/2031	4,0638%	Não
101	14/07/2031	16/07/2031	4,3936%	Não
102	12/08/2031	14/08/2031	4,6344%	Não
103	12/09/2031	16/09/2031	4,7836%	Não

104	14/10/2031	16/10/2031	5,1600%	Não
105	12/11/2031	14/11/2031	5,5175%	Não
106	12/12/2031	16/12/2031	5,8012%	Não
107	13/01/2032	15/01/2032	6,2744%	Não
108	12/02/2032	16/02/2032	6,6944%	Não
109	12/03/2032	16/03/2032	7,3293%	Não
110	13/04/2032	15/04/2032	7,9465%	Não
111	12/05/2032	14/05/2032	8,7371%	Não
112	14/06/2032	16/06/2032	9,5374%	Não
113	13/07/2032	15/07/2032	10,7613%	Não
114	12/08/2032	16/08/2032	12,0730%	Não
115	14/09/2032	16/09/2032	13,8880%	Não
116	13/10/2032	15/10/2032	16,3319%	Não
117	12/11/2032	17/11/2032	19,5676%	Não
118	14/12/2032	16/12/2032	24,6789%	Não
119	12/01/2033	14/01/2033	33,0415%	Não
120	14/02/2033	16/02/2033	49,6458%	Não
121	14/03/2033	16/03/2033	100,0000%	Não

N	Data de Pagamento dos Créditos Locação	Data de Pagamento dos CRI 2ª Série	Taxa de Amortização	Incorporação de Juros?
1	14/08/2023	16/08/2023	0,1098%	Não
2	12/09/2023	14/09/2023	0,0973%	Não
3	13/10/2023	17/10/2023	0,1120%	Não
3	14/11/2023	17/11/2023	0,1062%	Não
5	12/12/2023	14/12/2023	0,0933%	Não
6	12/01/2024	16/01/2024	0,1153%	Não
7	15/02/2024	19/02/2024	0,1202%	Não
8	12/03/2024	14/03/2024	0,0854%	Não
9	12/04/2024	16/04/2024	0,4821%	Não
10	14/05/2024	16/05/2024	0,5769%	Não
11	12/06/2024	14/06/2024	0,6145%	Não
12	12/07/2024	16/07/2024	0,5358%	Não
13	13/08/2024	15/08/2024	0,6022%	Não
14	12/09/2024	16/09/2024	0,5526%	Não
15	14/10/2024	16/10/2024	0,6194%	Não
16	12/11/2024	14/11/2024	0,6579%	Não
17	12/12/2024	16/12/2024	0,5802%	Não
18	14/01/2025	16/01/2025	0,6182%	Não
19	12/02/2025	14/02/2025	0,6862%	Não

20	12/03/2025	14/03/2025	0,7260%	Não
21	14/04/2025	16/04/2025	0,5910%	Não
22	13/05/2025	15/05/2025	0,7172%	Não
23	12/06/2025	16/06/2025	0,6408%	Não
24	14/07/2025	16/07/2025	0,7094%	Não
25	12/08/2025	14/08/2025	0,7500%	Não
26	12/09/2025	16/09/2025	0,6450%	Não
27	14/10/2025	16/10/2025	0,7432%	Não
28	12/11/2025	14/11/2025	0,7846%	Não
29	12/12/2025	16/12/2025	0,7097%	Não
30	13/01/2026	15/01/2026	0,7799%	Não
31	12/02/2026	18/02/2026	0,6759%	Não
32	12/03/2026	16/03/2026	0,9212%	Não
33	14/04/2026	16/04/2026	0,7906%	Não
34	12/05/2026	14/05/2026	0,8918%	Não
35	12/06/2026	16/06/2026	0,7610%	Não
36	14/07/2026	16/07/2026	0,8619%	Não
37	12/08/2026	14/08/2026	0,9063%	Não
38	14/09/2026	16/09/2026	0,8053%	Não
39	14/10/2026	16/10/2026	0,9074%	Não
40	12/11/2026	16/11/2026	0,8944%	Não
41	14/12/2026	16/12/2026	0,9399%	Não

42	12/01/2027	14/01/2027	0,9863%	Não
43	12/02/2027	16/02/2027	0,8876%	Não
44	12/03/2027	16/03/2027	1,0504%	Não
45	13/04/2027	15/04/2027	1,0117%	Não
46	12/05/2027	14/05/2027	1,0602%	Não
47	14/06/2027	16/06/2027	0,9636%	Não
48	13/07/2027	15/07/2027	1,0993%	Não
49	12/08/2027	16/08/2027	1,0332%	Não
50	14/09/2027	16/09/2027	1,0830%	Não
51	13/10/2027	15/10/2027	1,1632%	Não
52	12/11/2027	17/11/2027	1,0698%	Não
53	14/12/2027	16/12/2027	1,2088%	Não
54	12/01/2028	14/01/2028	1,2339%	Não
55	14/02/2028	16/02/2028	1,1429%	Não
56	14/03/2028	16/03/2028	1,2842%	Não
57	12/04/2028	17/04/2028	1,2241%	Não
58	12/05/2028	16/05/2028	1,3386%	Não
59	13/06/2028	16/06/2028	1,3097%	Não
60	12/07/2028	14/07/2028	1,4268%	Não
61	14/08/2028	16/08/2028	1,3130%	Não
62	12/09/2028	14/09/2028	1,4603%	Não
63	13/10/2028	17/10/2028	1,3774%	Não

64	14/11/2028	17/11/2028	1,4686%	Não
65	12/12/2028	14/12/2028	1,6209%	Não
66	12/01/2029	16/01/2029	1,4851%	Não
67	15/02/2029	19/02/2029	1,4927%	Não
68	13/03/2029	15/03/2029	1,8227%	Não
69	12/04/2029	16/04/2029	1,6357%	Não
70	14/05/2029	16/05/2029	1,7369%	Não
71	12/06/2029	14/06/2029	1,8122%	Não
72	12/07/2029	16/07/2029	1,7735%	Não
73	14/08/2029	16/08/2029	1,8516%	Não
74	12/09/2029	14/09/2029	1,9621%	Não
75	15/10/2029	17/10/2029	1,9012%	Não
76	13/11/2029	16/11/2029	2,0445%	Não
77	12/12/2029	14/12/2029	2,1638%	Não
78	14/01/2030	16/01/2030	2,0835%	Não
79	12/02/2030	14/02/2030	2,2653%	Não
80	12/03/2030	14/03/2030	2,3666%	Não
81	12/04/2030	16/04/2030	2,2975%	Não
82	14/05/2030	16/05/2030	2,4619%	Não
83	12/06/2030	14/06/2030	2,5753%	Não
84	12/07/2030	16/07/2030	2,5779%	Não
85	13/08/2030	15/08/2030	2,7293%	Não

86	12/09/2030	16/09/2030	2,7719%	Não
87	14/10/2030	16/10/2030	2,9360%	Não
88	12/11/2030	14/11/2030	3,0805%	Não
89	12/12/2030	16/12/2030	3,1175%	Não
90	14/01/2031	16/01/2031	3,2770%	Não
91	12/02/2031	14/02/2031	3,4771%	Não
92	12/03/2031	14/03/2031	3,6620%	Não
93	15/04/2031	17/04/2031	3,6567%	Não
94	13/05/2031	15/05/2031	4,0086%	Não
95	13/06/2031	17/06/2031	4,0638%	Não
96	14/07/2031	16/07/2031	4,3936%	Não
97	12/08/2031	14/08/2031	4,6344%	Não
98	12/09/2031	16/09/2031	4,7836%	Não
99	14/10/2031	16/10/2031	5,1600%	Não
100	12/11/2031	14/11/2031	5,5175%	Não
101	12/12/2031	16/12/2031	5,8012%	Não
102	13/01/2032	15/01/2032	6,2744%	Não
103	12/02/2032	16/02/2032	6,6944%	Não
104	12/03/2032	16/03/2032	7,3293%	Não
105	13/04/2032	15/04/2032	7,9465%	Não
106	12/05/2032	14/05/2032	8,7371%	Não
107	14/06/2032	16/06/2032	9,5374%	Não

108	13/07/2032	15/07/2032	10,7613%	Não
109	12/08/2032	16/08/2032	12,0730%	Não
110	14/09/2032	16/09/2032	13,8880%	Não
111	13/10/2032	15/10/2032	16,3319%	Não
112	12/11/2032	17/11/2032	19,5676%	Não
113	14/12/2032	16/12/2032	24,6789%	Não
114	12/01/2033	14/01/2033	33,0415%	Não
115	14/02/2033	16/02/2033	49,6458%	Não
116	14/03/2033	16/03/2033	100,0000%	Não

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Pulverizados)

### Anexo III – Despesas

ESTRUTURAÇÃO - CRI						
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
ANBIMA	Registro de Oferta Pública - Convênio CVM	À Vista	0,024652%	20.196,64	0,00%	20.196,64
ANBIMA	Registro da Base de Dados	À Vista	0,004397%	3.602,33	0,00%	3.602,33
B3   CETIP	Registro Debêntures, CRI, CRA, LF, CDCA, Cotas de Fundo Fechado, Nota Comercial	A vista	0,029000%	23.758,83	0,00%	23.758,83
B3   CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	A vista		93,00	0,00%	93,00
Lefosse	Assessor Legal	A vista		200.000,00	6,15%	213.106,02
Vortex	Instituição Custodiante	A vista		8.000,00	16,33%	9.561,37
Vortex	Registro	A vista		5.000,00	16,33%	5.975,86
Vortex	Escrituração + Liquidação dos CRI	A vista		12.000,00	16,33%	14.342,06
Laqus	Escrituração NC	A vista		4.200,00	12,15%	4.780,88
Vórtx	Agente fiduciário	A vista		18.000,00	12,15%	20.187,00

Canal Investimentos	Taxa de emissão	A vista		35.000,00	16,33%	41.831,00
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	A vista		4.000,00	14,25%	4.664,72
BS2 DTVM	Distribuição	À Vista		60.000,00	9,65%	66.408,41
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000%	24.578,10	0,00%	24.578,10
<b>TOTAL</b>				<b>418.428,90</b>		<b>453.086,22</b>
				0,51%		
<b>MENSAL</b>						
<b>Prestadores</b>	<b>Serviços</b>	<b>Periodicidade</b>	<b>% Captação</b>	<b>Valor</b>	<b>Impostos</b>	<b>Valor Total</b>
B3   CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,000800%	655,42	0,00%	655,42
B3   CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,001100%	901,20	0,00%	901,20
B3   CETIP	Taxa de utilização B3   Cetip	Mensal		200,00	0,00%	200,00
Vórtx	Agente Fiduciário	Anual		18.000,00	12,15%	20.187,00
Vortx	Escrituração + Liquidação dos CRI	Anual		12.000,00	16,33%	14.342,06
Vortx	Escrituração + Liquidação dos CRI - (Série adicional)	Anual		6.000,00	16,33%	7.171,03
Vortx	Instituição Custodiante	Anual		8.000,00	16,33%	9.561,37
Laqus	Escrituração NC	Anual		4.200,00	12,15%	4.780,88

Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	Mensal		4.000,00	14,25%	4.664,72
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão - (Série adicional)	Mensal		500,00	14,25%	583,09
Guararapes	Contabilidade	Mensal		300,00	0,00%	300,00
Itau	Tarifa conta do patrimônio separado	Mensal		61,00	0,00%	61,00
UHY Bendorantes	Auditoria	Anual		4.000,00	13,65%	4.632,31
<b>MÉDIA MENSAL</b>				<b>10.967,62</b>		<b>12.421,65</b>
<b>MÉDIA ANUAL</b>				<b>131.611,44</b>		<b>149.059,81</b>

*(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Pulverizados)*

#### **Anexo IV – Fatores de Risco**

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRI. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, às Notas Comerciais e aos próprios CRI. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão escritas neste Termo de Securitização antes de tomar uma decisão de investimento. Exemplificamos abaixo, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI:

##### **Fatores de Risco relativos ao Ambiente Macroeconômico**

O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, podem afetar adversamente as atividades da Emissora e da Devedora, e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI.

Ao final da década de 80 e início de 90, o governo utilizou diversas políticas na forma de Planos Econômicos para controle da taxa de inflação e, ainda hoje, o Governo Federal pode exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Assim, dado um possível cenário de crise econômica, o governo pode realizar alguma intervenção direta ou indireta na economia de modo a atingir determinados objetivos macroeconômicos, como controle da inflação, aumento da taxa de crescimento do PIB, controle da taxa de câmbio, controle da base monetária, entre outras. Essa atuação do governo, bem como seu impacto na economia brasileira, pode causar efeito adverso relevante nas atividades e nos resultados operacionais da Devedora.

As políticas econômicas do Governo Federal podem ter efeitos importantes sobre as empresas brasileiras, sobre as condições de mercado e sobre os preços dos valores mobiliários dessas empresas, incluindo a Devedora. A condição financeira e os resultados operacionais da Devedora podem ser afetados negativamente por vários fatores e pela resposta do governo brasileiro a esses fatores, dentre os quais:

- (i) instabilidade econômica e social;
- (ii) instabilidade da moeda brasileira;
- (iii) inflação;
- (iv) eventos diplomáticos adversos;
- (v) expansão ou contração da economia brasileira, de acordo com as taxas de crescimento do PIB; e
- (vi) outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Os fatores descritos acima, bem como as incertezas sobre as políticas ou regulamentações que podem ser adotadas pelo governo brasileiro em relação a esses

fatores, em conjunto com o atual cenário político do país, podem afetar a confiança dos investidores e do público em geral, resultando na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras, causando um efeito material adverso sobre os resultados operacionais e financeiros da Devedora.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Emissora e da Devedora, resultando em impacto negativo no desempenho financeiro e no preço de mercado dos CRI.

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, ainda, a qualidade da presente Emissão.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos da América, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Emissora e da Devedora.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade e os outros custos de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir a qualidade de crédito dos potenciais tomadoras de recursos através da emissão de CRI e ainda reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

### **Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora e a Devedora.**

Uma redução ainda maior do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode 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 as atuais desacelerações das

economias europeias, americana e chinesa podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, incluindo a Devedora e/ou a Emissora, gerando impacto negativo nas mesmas, o que poderá acarretar em dificuldades de pagamento das Notas Comerciais, e dos CRI, respectivamente.

### **A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora e seus resultados.**

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora e seus resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

### **Eventual rebaixamento na classificação de risco (rating) do Brasil poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário.**

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), são analisadas as condições políticas, financeiras e econômicas do país. Fatores político-econômicos, os quais estão fora do controle da Devedora, poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil. Eventual rebaixamento de classificação do Brasil, obtido durante a vigência dos CRI, poderá obrigar determinados investidores (tais como entidades de previdência complementar) a aliená-las, de forma a afetar negativamente seu preço e sua negociação no mercado secundário, prejudicando a expectativa de remuneração dos investidores que tiverem subscrito ou adquirido os CRI.

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

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

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras são influenciados, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. 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 na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

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

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

### **Fatores de Risco Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária**

#### **Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores dos CRI**

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997 e parcialmente revogada em 15 de março de 2022 pela MP 1.103, posteriormente convertida na Lei nº 14.430 a qual criou novo marco para as operações de securitização no mercado de capitais brasileiro. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos

interesses dos investidores. Nesses casos, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos, inclusive, no caso das pessoas físicas, de perda do benefício fiscal referente à isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

### **Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos investidores dos CRI**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

### **A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35**

A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam 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, 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 de CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

### **Legislação Tributária Aplicável aos Certificados de Recebíveis Imobiliários.**

A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, alteração de interpretação hoje preponderante no mercado, que venha a causar a necessidade de recolhimento de valores adicionais de tributos pela Emissora ou pelos investidores, inclusive relacionados a fatos passados, podem impactar adversamente a rentabilidade final dos investidores nos CRI. Neste sentido, sem prejuízo da generalidade do risco

ora apontado, eventual retorno da Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira – CPMF (que vigorou até 1º de janeiro de 2008 à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento) ou a criação de qualquer outro tributo incidente sobre movimentação ou transmissão de valores e de créditos e direitos de natureza financeira poderá impactar negativamente cada uma das movimentações financeiras abrangidas pelo fluxo da estrutura de securitização e impactar negativamente os valores de amortização, remuneração ou resgate dos CRI.

Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Nota Comercial, Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro e/ou nos CRI, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Nota Comercial, no Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro e/ou nos CRI, a Devedora será igualmente responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos ("**Alteração Tributária**").

Nas hipóteses de Alteração Tributária previstas na cláusula acima, a Devedora deverá arcar com os valores nos mesmos termos e condições previstos acima.

### **Liquidação do Patrimônio Separado**

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares de CRI deverão decidir, em Assembleia de Titulares de CRI convocada especificamente para este fim, sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou sobre a nova administração do Patrimônio Separado.

Na hipótese dos Titulares de CRI optarem pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos existentes poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

### **Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja a Conta do Patrimônio Separado**

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a Conta do Patrimônio Separado. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta do Patrimônio Separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a Conta do Patrimônio Separado, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares de CRI, com uma quebra de sua expectativa de retorno, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receberem a integralidade dos Créditos Imobiliários.

**Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI**

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que, caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora na forma das Notas Comerciais, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI, causando-lhes prejuízos financeiros.

### **Fatores de Risco Relativos à Emissora**

#### **Risco da não realização da carteira de ativos**

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários e do agronegócio, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio, cujos patrimônios são administrados separadamente. No que se refere a presente Emissão, 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 do presente CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares de CRI, os Titulares de 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 de CRI.

#### **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, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, a Nota Comercial, o Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro e os recursos oriundos da Conta do Patrimônio Separado principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de

patrimônio, o que poderá impactar negativamente no retorno de investimento esperado pelo investidor.

### **Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio**

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 imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio de sua emissão. Quanto aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e 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 venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, inclusive o presente CRI.

### **Manutenção do Registro de Companhia Aberta**

A atuação da Emissora como companhia securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias nos termos da Resolução CVM 60. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM conforme disposto na regulamentação aplicável, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, inclusive o presente CRI.

### **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 externa. 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, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, inclusive o presente CRI.

### **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 seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora de geração de resultado, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, inclusive o presente CRI.

## **A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pela Devedora das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e do pagamento dos Contratos Locação pelos respectivos locatários**

Uma vez que o pagamento dos valores de principal, remuneração e todos os demais encargos relacionados aos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora influenciará o fluxo de pagamentos dos CRI. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Neste sentido, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização

Os CRI são lastreados nas Notas Comerciais de emissão da Devedora, nos termos do Termo de Emissão, representativas do Crédito Imobiliário e vinculado aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares de CRI, dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão

### **Risco da Devedora**

#### **A Devedora pode ser adversamente afetada por contingências trabalhistas e previdenciárias perante terceiros por eles contratados**

Além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os funcionários contratados diretamente pela Devedora, estes podem contratar prestadores de serviços que tenham trabalhadores a eles vinculados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Devedora, estes poderão ser responsabilizados por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadores de serviços, quando estas deixarem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora, o que poderá afetar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

#### **A extinção antecipada da concessão da Companhia pode gerar prejuízos.**

Nos termos da Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995 (“**Lei de Concessões**”) e nos termos do Contrato de PPP em vigor firmados ente a Devedora e o Poder Concedente, uma concessão está sujeita a extinção antecipada em determinadas circunstâncias, quais sejam: encampação, caducidade, rescisão amigável ou judicial, anulação do Contrato de PPP em decorrência de vício ou irregularidade constatados no procedimento ou no ato de sua outorga, falência ou extinção da concessionária, existindo, ainda, a possibilidade do Poder Concedente intervir na concessão em determinadas situações, incluindo, mas não se limitando, ao descumprimento das

normas contratuais estabelecidas no Contrato de PPP, antes que este proceda à sua extinção. Nos termos do Contrato de PPP, para emissão de valores mobiliários pela Devedora (no caso, as Notas Comerciais), se faz necessária a notificação do Poder Concedente com 15 (quinze) dias úteis de antecedência da data prevista para a emissão. No âmbito da emissão das Notas Comerciais, tal notificação foi enviada pela Devedora ao Poder Concedente no dia 13 de fevereiro de 2023, sendo que a data de emissão das Notas Comerciais será 27 de fevereiro de 2023, estando a Devedora sujeita às penalidades previstas na Lei de Concessões e no Contrato de PPP. A extinção antecipada do Contrato de PPP, assim como a imposição de penalidades à Companhia, geraria significativos impactos nos resultados da Devedora e poderia afetar sua capacidade de pagamento e cumprimento de obrigações financeiras no âmbito das Notas Comerciais, da Cessão de Créditos Locação e, conseqüentemente, do CRI. Adicionalmente, os Créditos Imobiliários poderão perder seu objeto, bem como a Devedora poderá ter dificuldade em adimplir com suas obrigações no âmbito do Termo de Emissão.

### **A Devedora conta com a sua imagem e reputação no mercado**

Qualquer reflexo negativo sobre a imagem da Devedora pode ter um impacto sobre os resultados de propósitos da Devedora, bem como a capacidade da Devedora de implementar sua estratégia de crescimento.

A Devedora deve cumprir as leis e regulamentos aplicáveis ao seu negócio. Não há garantia de que os processos serão suficientes ou que seus empregados, conselheiros, diretores, parceiros, agentes e prestadores de serviço não agirão em violação dos valores pelos quais a Devedora ou eles possam ser responsabilizados. A ocorrência de qualquer um destes fatores poderá diminuir o valor do conjunto de marcas e causar um efeito material adverso nas atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares de CRI.

### **Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos à Devedora e aos Fiadores**

A Devedora e os Fiadores são partes e poderão ser partes de processos judiciais, relacionados a questões de natureza cível, fiscal, trabalhista e criminal, bem como de processos administrativos, incluindo demandas judiciais e/ou administrativas relacionadas aos seus setores de atuação, em especial, mas não se limitando a, contingências judiciais de matéria fiscal em montantes substancialmente elevados, sendo que decisões contrárias aos seus interesses, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem gerar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos da Devedora e/ou dos Fiadores, o que pode dificultar o cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores de suas obrigações de pagamento no âmbito da Emissão. Adicionalmente, decisões contrárias aos interesses da Devedora e/ou dos Fiadores, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem afetar seu negócio ou chegar a valores que não sejam suficientemente cobertos pelas suas

provisões, o que impactará seu negócio, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

### **Risco da gestão dos Aluguéis Lastro**

Observado o disposto no Contrato de Cessão Locação, os Aluguéis Lastro serão geridos e administrados pela Devedora, estando sob sua responsabilidade todas as providências necessárias para que os pagamentos dos Aluguéis Lastro sejam feitos em benefício da Securitizadora. Deste modo, as decisões referentes à gestão dos Aluguéis Lastro pela Devedora poderão afetar adversamente o cumprimento das obrigações previstas no Contrato de Cessão Locação Lastro a, e por consequência afetar a expectativa de rentabilidade dos titulares dos CRI.

### **Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel**

A Devedora tem como um dos objetivos a exploração comercial dos imóveis objeto de locação conforme listados no Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro, sendo que a rentabilidade da Devedora poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio da Devedora. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, o que poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade dos titulares dos CRI.

### **Risco de alterações na lei do inquilinato**

As receitas da Devedora decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio da Devedora poderá afetado e a sua capacidade de adimplir as obrigações dos CRI, afetando a expectativa de rentabilidade dos titulares dos CRI.

### **Verificação dos Eventos de Inadimplemento das Notas Comerciais Escriturais e de Recompra Compulsória dos Contratos de Locação.**

Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais Escriturais e/ou de um evento de Recompra Compulsória dos Contratos de Locação. Assim sendo, a declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou de um Evento de Recompra pela Emissora poderá depender de envio de declaração ou comunicação pela Devedora informando que um Evento de

Inadimplemento das Notas Comerciais Escriturais e/ou um evento de Recompra Compulsória aconteceu ou poderá acontecer. Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais Escriturais e/ou de um evento de Recompra Compulsória, as providências para declaração de vencimento antecipado e cobrança das Notas Comerciais Escriturais, e da Recompra Compulsória poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

## **Riscos da Operação**

### **Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI**

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários no Patrimônio Separado. Assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de 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 de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais Encargos Moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais, o que poderá causar prejuízo aos investidores quebrando as suas expectativas de retorno.

### **Pagamento Condicionado e Descontinuidade**

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da eventual excussão da Fiança e liquidação dos recursos oriundos da Conta do Patrimônio Separado. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento das obrigações do presente CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado do presente CRI.

### **Riscos Financeiros**

Há 3 (três) espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez. A ocorrência de qualquer das situações descritas pode afetar negativamente os CRI, causando prejuízos aos seus titulares.

### **Baixa Liquidez no Mercado Secundário**

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa ou nenhuma liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação do presente CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento.

Dessa forma, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento no presente CRI por todo o prazo da Emissão. Adicionalmente, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre Investidores Qualificados, depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI.

### **Risco de Pagamento Antecipado dos CRI em Virtude de Resgate Antecipado Obrigatório**

Os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Resgate Antecipado que independem de aceitação por parte dos Titulares de CRI. Em virtude disto, os investidores poderão (i) ter seu horizonte original de investimento reduzido; (ii) não conseguir a rentabilidade esperada pelo investimento nos CRI, em virtude da ausência de pagamento de prêmio pela Devedora, se for o caso; (iii) não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI; e (iv) sofrer prejuízos em razão de eventual tributação. Consequentemente, os investidores poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (a) não há qualquer garantia de que existirão, no momento do pagamento antecipado em questão, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (b) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

### **Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI**

As deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRI exigem quórum de deliberação mínimo ou qualificado. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Nesse sentido, não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia de Titulares de CRI. Além disso, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI causando-lhes uma quebra de sua expectativa de retorno.

### **Risco de Estrutura**

A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada". Desta forma, e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de certificados de recebíveis

imobiliários, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

### **Risco em função da dispensa de registro perante a CVM e registro na ANBIMA apenas para fins de informação de base de dados da ANBIMA**

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e possui registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160.

A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM e de análise prévia pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA para registro de ofertas públicas, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados.

A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA.

Os Investidores Profissionais interessados em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora, da Emissora e sobre os CRI, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que não sejam Investidores Profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários registradas perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA.

### **Risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários**

Caso os recursos devidos em razão dos Créditos Imobiliários não sejam pagos em conformidade com os Documentos da Operação, o Patrimônio Separado poderá não ter recursos suficientes para pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

### **Risco Relacionado à Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta**

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja a colocação do Montante Mínimo. Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Emissora, de comum acordo com a Devedora e o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o valor da Oferta até um montante equivalente ao Montante Mínimo.

No entanto, caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, observando-se, neste caso, o procedimento previsto na seção "Distribuição Parcial" deste Termo de Securitização, caso em que os valores devolvidos poderão não apresentar a rentabilidade esperada pelo Investidor caso o seu investimento nos CRI se concretizasse. Períodos de altos níveis de inflação poderão desacelerar a taxa de crescimento da economia brasileira, o que, se caracterizado, poderia gerar uma queda na demanda pelos produtos da Emissora no Brasil. Além disso, uma inflação alta eleva a taxa de juros, e, conseqüentemente, os custos da Emissora poderão também aumentar, resultando em um lucro líquido menor. A inflação e seus efeitos sobre a

taxa de juros interna podem, ainda, acarretar a redução da liquidez nos mercados internos de capitais e de crédito, o que poderá afetar negativamente o negócio, resultados operacionais e a própria condição financeira da Emissora.

## **RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS**

### **Riscos Relacionados à Insuficiência das Garantias.**

As Garantias foram constituídas no Termo de Emissão e do Contrato de Cessão dos Créditos de Locação Lastro, e em razão da vinculação das Notas Comerciais e da Cessão dos Créditos de Locação Lastro aos CRI, foi constituído o regime fiduciário pela Securitizadora, de modo que a eventual execução dessas Garantias será direcionada ao pagamento das Obrigações Garantidas dos CRI.

### **Formalização dos Documentos da Operação**

Na data de assinatura deste Termo de Securitização, o Termo de Emissão e Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro não estarão registrados no cartório de registro de títulos e documentos competente. O Termo de Emissão, o Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro e os atos societários que aprovaram a constituição Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária, conforme o caso, serão registrados no cartório de registro de títulos e documentos e junta comercial competente, respectivamente, cujos prazos estão previstos neste Termo de Securitização, bem como no Termo de Emissão e Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro. Nesse sentido, até a data de assinatura deste Termo de Securitização, o Termo de Emissão e Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro ainda não foram registrados no registro de títulos e documentos, bem como os atos societários que aprovaram a constituição Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária não foram registrados na junta comercial competente. Dessa forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e conseqüente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Caso o Termo de Emissão e Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro, por qualquer razão, não seja registrada nos respectivo Cartório de Registro de Títulos e Documentos até a data de liquidação da Oferta, Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária não surtirão efeitos perante terceiros em tais localidades que o registro não foi realizado, o que poderá impactar negativamente eventual processo de execução ou excussão Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária, e atrasar ou impactar negativamente o recebimento dos seus créditos pelos Titulares dos CRI.

### ***Impacto negativo em virtude da ausência de registro dos Atos Societários perante as juntas comerciais competentes.***

Como regra geral, os atos e documentos societários são válidos entre as partes desde a data de sua assinatura. Todavia, para que tenham efeitos contra terceiros desde a data da sua celebração, tais atos e documentos societários devem ser arquivados nas juntas comerciais competentes dentro do prazo de 30 (trinta) dias contatos da sua assinatura. Não há garantias de que os Ato Societários sejam registrados na JUCESP. Caso os Atos Societários não sejam registrados na JUCESP até a data de liquidação da Oferta, ou no prazo requerido pela legislação aplicável ou, ainda, caso o governo tenha

emitido novas normas ou leis estendendo tal prazo, terceiros, incluindo credores, poderão questionar os efeitos das deliberações tomadas nos atos societários em questão, assim como a validade e a eficácia da emissão das Notas Comerciais, o que poderá impactar os CRI, e acarretar um impacto negativo relevante aos titulares dos CRI.

#### ***Risco referente à Condição Suspensiva da Alienação Fiduciária de Ações***

A Alienação Fiduciária de Ações foi constituída sob condição suspensiva de eficácia, nos termos dos artigos 121 e 125 e seguintes do Código Civil, sendo válida a partir da data de anuência do Poder Concedente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária. Caso a referida condição suspensiva não seja verificada, a Alienação Fiduciária de Ações indicada acima não será eficaz e não poderá ser executada para satisfazer as Obrigações Garantidas. Em tal cenário, a Securitizadora poderá não receber os recursos suficientes para adimplir as obrigações por ela assumidas neste Termo de Securitização, o que pode prejudicar o recebimento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

#### ***Risco referente à Condição Suspensiva da Alienação Fiduciária***

A Alienação Fiduciária sobre as ações da Devedora foi constituída sob condição suspensiva de eficácia, nos termos dos artigos 121 e 125 e seguintes do Código Civil, sendo válida a partir da data de anuência do Poder Concedente, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária. Caso a referida condição suspensiva não seja verificada, a Alienação Fiduciária indicada acima não será eficaz e não poderá ser executada para satisfazer as Obrigações Garantidas. Em tal cenário, a Securitizadora poderá não receber os recursos suficientes para adimplir as obrigações por ela assumidas neste Termo de Securitização, o que pode prejudicar o recebimento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Pulverizados)

#### **Anexo V-A – Declaração da Companhia Securitizadora**

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Faria Lima, 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("**Emissora**"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 36ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos do artigo 24 da Instrução CVM 160 que:

- (1) a Emissora é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, conforme disposto no artigo 24 a 31 da Lei nº 14.430;
- (2) nos termos da Lei nº 14.430, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM 60, conforme o caso, foi instituído regime fiduciário sobre (a) a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais emitidas por meio do Termo de Emissão, representados pela CCI NC, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; (b) a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Lastro emitidas por meio do Contratos de Cessão de Locação Lastro, representados pela CCI Locação Lastro, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; (c) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta dos Patrimônio Separado, incluindo os valores relativos aos Fundos de Despesas; e (d) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (c) acima, conforme aplicável, que integram os Patrimônios Separados da presente emissão dos CRI;
- (3) verificou que as informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Pulverizados*", celebrado em 23 de fevereiro de 2023, entre a Emissora e 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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário, conforme aditado, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para os investidores, tendo em vista que obteve acesso a opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, devidamente emitido, datado e assinado, conforme descrito no Termo de Securitização; e
- (vii) registro de emissor de valores mobiliários, está atualizado perante a CVM.

São Paulo, [o] de [o] de 202[o].

## CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

---

—  
Nome:

Cargo:

CPF/MF:

E-mail:

—  
Nome:

Cargo:

CPF/MF:

E-mail:

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Pulverizados)

### **Anexo V-B – Declaração de Custódia**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Instituição Custodiante**"), nomeada nos termos da Escritura de Emissão da CCI NC, **DECLARA**, que, em 23 de fevereiro de 2023, procedeu: nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, à custódia (a) da Escritura de Emissão da CCI NC; (b) do Termo de Emissão; e (d) do Termo de Securitização (conforme abaixo definido), objeto do regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre (a) a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais emitidas por meio do Termo de Emissão, representados pela CCI NC, utilizados como lastro para a emissão dos CRI 1ª Série; (b) as contas correntes a serem abertas pela Emissora, de titularidade da Emissora ("**Conta do Patrimônio Separado**") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta dos Patrimônio Separado, incluindo os valores relativos aos Fundos de Despesas; e (d) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (c) acima, conforme aplicável, que integram os Patrimônios Separados da presente emissão dos CRI nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Pulverizados*" celebrado, em 23 de fevereiro de 2023, entre a Canal Companhia de Securitização e 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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, inciso III, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17, conforme aditado ("**Termo de Securitização**"), no qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário sobre os bens e direitos vinculados à emissão dos CRI, conforme a Cláusula 9.1 do Termo de Securitização.

São Paulo, [•] de [•] de 2023.

### **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

\_\_\_\_\_

Nome:

Cargo:

CPF/MF:

\_\_\_\_\_

Nome:

Cargo:

CPF/MF:



*(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Pulverizados)*

### **Anexo V-C - Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020 CNPJ n.º: 22.610.500/0001-88 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza Número do Documento de Identidade: 15461802000-3 CPF nº: 009.635.843-24
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários Número da Emissão: 36ª (trigésima sexta) Número da Série: 2ª (duas) Séries Emissor: Canal Companhia de Securitização Quantidade: 81.927 (oitenta e um mil, novecentos e vinte e sete) Forma: Nominativa e Escritural
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Declara, nos termos da Resolução CVM 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 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [o] de [o] de 202[o].

---

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E  
VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

*(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Pulverizados)*

**Anexo VI – Relação de Outras Emissões de Valores Mobiliários, Públicos ou Privados, Feitas pela Emissora, por Sociedade Coligada, Controlada, Controladora ou Integrante do Mesmo Grupo da Emissora em que Tenha Atuado como Agente Fiduciário.**

<b>Tipo Operação</b>	<b>Emissão</b>	<b>Serie</b>	<b>Emissor</b>	<b>IF</b>	<b>Data Emissão</b>	<b>Data Vencimento</b>	<b>Garantias</b>
CRA	58	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300ITT	27/08/2023	29/08/2028	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de CPR
CRA	58	2	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300IZD	27/08/2023	29/08/2028	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de CPR
CRI	59	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J0108650	04/10/2023	25/09/2030	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	61	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I2111365	29/09/2023	22/09/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	61	2	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I2111373	29/09/2023	22/09/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	75	ÚNICA	CANAL	CRA02300VY1	20/12/2023	27/12/2028	Alienação Fiduciária de

			COMPANHIA DE SECURITIZACAO				Máquinas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	73	ÚNICA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1807861	14/12/2023	15/12/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	70	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K2617033	30/11/2023	28/05/2034	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fiança, Penhor
CRI	70	2	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K2617098	30/11/2023	28/02/2039	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fiança, Penhor
CRI	69	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1538459	12/12/2023	10/12/2039	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRA	63	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300T61	27/11/2023	18/09/2030	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de CDCA, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	63	2	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300T62	27/11/2023	17/09/2031	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de CDCA, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	68	3	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C0000001	20/03/2025	16/11/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	68	4	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25I0000001	20/09/2025	16/11/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CRI	68	5	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	26C0000001	20/03/2024	16/11/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	66	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L0016206	18/12/2023	21/12/2032	
CRI	66	2	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L0016207	18/12/2023	21/12/2032	
CRI	66	3	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L0016208	18/12/2023	21/12/2032	
CRI	66	4	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L0016209	18/12/2023	21/12/2032	
CRI	67	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K2257431	29/11/2023	20/11/2029	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	67	2	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K2257577	29/11/2023	20/11/2029	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	68	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K2439267	22/11/2023	16/11/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	68	2	CANAL COMPANHIA	24I0000601	20/09/2024	16/11/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

			DE SECURITIZACAO				Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	48	2	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J1801379	20/10/2023	17/10/2035	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	60	ÚNICA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J1382317	10/10/2023	22/10/2027	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	74	ÚNICA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300VY2	21/12/2023	20/12/2028	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	80	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24A2518977	19/01/2024	20/07/2034	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	72	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1955395	14/12/2023	10/12/2030	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	86	ÚNICA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002GX	21/02/2024	22/02/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	87	ÚNICA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002GY	21/02/2024	22/02/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	85	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24B1905156	29/02/2024	28/02/2036	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Penhor

CRI	85	2	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24B1908016	29/02/2024	28/02/2036	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Penhor
CRI	105	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24F2420812	25/06/2024	20/06/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	105	2	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24F2420816	25/06/2024	20/06/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	95	ÚNICA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400461	11/04/2024	29/12/2025	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de CDA/WA
CRI	90	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D2686747	02/04/2024	02/07/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	90	2	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D2686894	02/04/2024	02/07/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	48	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23F2430066	22/06/2023	17/06/2033	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	48	2	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J1801379	20/10/2023	17/10/2035	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	137	ÚNICA	CANAL COMPANHIA	25C6061108	02/04/2025	26/03/2029	Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão

			DE SECURITIZACAO				Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRI	161	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25H4787872	22/08/2025	26/02/2031	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	161	2	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25H4787985	22/08/2025	26/02/2031	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	149	ÚNICA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25H5030806	29/08/2025	22/12/2033	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança
CRA	153	ÚNICA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02500795	13/08/2025	05/09/2030	Alienação Fiduciária, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	160	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25H5085635	29/08/2025	22/08/2035	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	160	2	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25H5085654	29/08/2025	23/08/2035	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	162	ÚNICA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25H4806070	22/08/2025	21/08/2030	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança, Seguro de Imovel
CRI	45	ÚNICA	CANAL	23D1557666	20/04/2023	19/04/2028	Alienação Fiduciária de Ações,

			COMPANHIA DE SECURITIZACAO				Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CPRF	2023	001	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K03204605	27/11/2023	31/12/2035	Aval
CRI	48	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23F2430066	22/06/2023	17/06/2033	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	48	2	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J1801379	20/10/2023	17/10/2035	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	166	ÚNICA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25J4696146	27/10/2025	25/10/2032	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança, Seguro de Imovel
CRI	168	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25J4332794	24/10/2025	20/11/2045	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	168	2	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25J4332873	24/10/2025	24/10/2045	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	156	ÚNICA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25J4303842	22/10/2025	23/10/2029	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	120	2	CANAL COMPANHIA	24J5247651	25/10/2024	20/10/2031	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

			DE SECURITIZACAO				Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	120	3	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24J5247661	25/10/2024	21/10/2031	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	120	4	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24J5247662	25/10/2024	22/10/2031	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	102	ÚNICA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024009VM	15/10/2024	17/10/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	120	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24J5142607	25/10/2024	17/10/2031	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	59	2	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H2096743	04/10/2023	25/09/2030	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	12	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J1019802	21/10/2022	20/10/2027	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	12	2	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J1020128	21/10/2022	20/10/2027	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	6	ÚNICA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G1162067	26/07/2022	20/11/2031	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

CRA	3	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022006BV	03/06/2022	02/05/2028	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	3	2	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022006BW	03/06/2022	28/04/2028	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	3	3	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022006BX	03/06/2022	28/04/2028	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	2	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E1273339	31/05/2022	18/05/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	44	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23D1293668	17/04/2023	16/10/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	44	2	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23D1298282	17/04/2023	16/10/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	44	3	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23D1299034	17/04/2024	16/10/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	39	2	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300461	10/03/2023	15/03/2033	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de CPR
CRA	39	1	CANAL	CRA0230040I	10/03/2023	15/03/2033	Alienação Fiduciária de Imovel,

			COMPANHIA DE SECURITIZACAO				Aval de CPR
CRA	40	ÚNICA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023005K1	22/03/2023	25/03/2030	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	41	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0230060P	29/03/2023	24/01/2029	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	41	2	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0230060Q	29/03/2023	24/01/2029	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	45	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23D1557666_old	20/04/2023	19/04/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	29	ÚNICA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23A1772203	24/01/2023	25/01/2032	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança de Outros, Seguro de Outros
CRI	2	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E1273339	31/05/2022	18/05/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRA	42	ÚNICA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023005V5	29/03/2023	23/03/2028	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	31	ÚNICA	CANAL COMPANHIA	23A1668708	27/01/2023	30/01/2029	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

			DE SECURITIZACAO				
CRA	26	ÚNICA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023000B5	16/01/2023	26/11/2029	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	27	ÚNICA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23A0297064	06/01/2023	18/12/2035	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	36	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B1476702	27/02/2023	16/03/2033	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	28	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0790147	13/02/2023	20/02/2033	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	38	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0315384	10/03/2023	22/02/2038	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	38	2	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0316012	10/03/2023	22/02/2038	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	39	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0230040I	10/03/2023	15/03/2033	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	39	2	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300461	10/03/2023	15/03/2033	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

CRI	33	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0493519	10/02/2023	27/01/2033	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	33	2	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0494120	10/08/2023	27/01/2033	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	33	3	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24B0000401	10/02/2024	27/01/2033	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	14	ÚNICA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200B9L	26/10/2022	03/11/2027	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Ativos Florestais
CRA	11	ÚNICA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022009VO	26/09/2022	26/09/2028	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	15	ÚNICA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K0700672	04/11/2022	26/10/2026	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	18	ÚNICA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1321023	22/11/2022	22/11/2026	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	17	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1319699	17/11/2022	20/11/2025	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	22	ÚNICA	CANAL COMPANHIA	22L1414297	21/12/2022	22/12/2027	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros,

			DE SECURITIZACAO				Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	21	ÚNICA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1379490	22/12/2022	02/01/2035	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	43	ÚNICA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23E1295288	04/05/2023	22/05/2028	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	46	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23E1226516	15/05/2023	17/05/2033	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	51	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23F1525319	14/06/2023	21/06/2038	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	51	2	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23F1577420	14/06/2023	21/06/2038	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	55	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23G1476822	14/07/2023	15/07/2026	Fiança
CRI	55	2	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23G1477566	14/07/2023	15/07/2026	Fiança
CRI	48	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23F2430066	22/10/2023	17/10/2035	Alienação Fiduciária de Quotas

CRA	53	ÚNICA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300F4I	22/06/2023	20/06/2029	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, Aval
CRI	50	1	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H1104566	14/08/2023	28/07/2023	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Penhor de Máquinas
CRI	50	2	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H1104694	14/08/2023	28/07/2023	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Penhor de Máquinas
CRI	36	2	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0003601	01/08/2023	16/03/2033	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	35	ÚNICA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H1637802	22/08/2023	31/08/2038	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Pulverizados)

## **Anexo VII-A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

### **Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos**

<b>IMÓVEIS (Matrícula/RGI/Endereço )</b>	<b>PROPRIETÁRIO (Nome/CNPJ/CPF )</b>	<b>POSSUI HABITE -SE?</b>	<b>Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados nos imóveis (R\$)</b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para os Empreendiment s</b>	<b>Empreendiment o objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?</b>
<b>Campo Limpo</b> (Matrículas nº 437839, 437840, 437841 do 11º RGI de São Paulo) Estr. do Campo Limpo, 3465 - Vila Prel - São Paulo - SP, CEP 05777-001	Municipalidade de São Paulo	N/A	R\$ 7.200.000,00	8,8%	Não.
<b>Casa Verde</b> (Matrícula nº 23119 do 8º RGI de São Paulo) R. Baía Formosa, 80 - Vila Bandeirantes - São Paulo - SP, CEP 02552-120	Companhia Municipal de Transportes Coletivos - CMTC	N/A	R\$ 3.400.000,00	4,2%	Não.
<b>Lapa</b> (Matrícula nº 61039 do 10º RGI de São Paulo) Praça Miguel Dell'Erba, 50 - Lapa - São Paulo - SP, CEP 05033-060	Municipalidade de São Paulo	N/A	R\$ 5.700.000,00	7,0%	Não.

<p><b>Pinheiros</b> (Matrículas nº 63832, 93118, 112599, 116042, 81031, 49512, 64881, 65394, 49511 e 49513 do 10º RGI de São Paulo/SP)</p> <p>R. Gilberto Sabino, 133 - Pinheiros - São Paulo - SP, CEP 05425-020</p>	<p>Municipalidade de São Paulo</p> <p>Prefeitura do Município de São Paulo</p>	N/A	<p>R\$</p> <p>4.500.000,00</p>	5,5%	Não.
<p><b>Pirituba</b> (Transcrições nº 20.689 e 20.323 do 16º RGI de São Paulo)</p> <p>Av. Dr. Felipe Pinel, 60 - Jardim Cidade Pirituba - São Paulo - SP, CEP 02939-000</p>	<p>Prefeitura do Município de São Paulo</p>	N/A	<p>R\$</p> <p>6.300.000,00</p>	7,7%	Não.
<p><b>Princesa Isabel</b> (Matrícula nº 132351 do 2º RGI de São Paulo)</p> <p>Alameda Gleite, 433 - Campos Elíseos - São Paulo - SP, CEP 01215-000</p>	<p>Prefeitura do Município de São Paulo</p>	N/A	<p>R\$</p> <p>7.800.000,00</p>	9,5%	Não.

<b>Vila Nova Cachoeirinha</b> (Matrículas nº 23683, 35044, 41380, 42276, 44668, 44669, 44670, 44671, 44672, 44673, 58500, 58501, 58502, 58503, 58504, 58505, 58506, 58507, 58508, 58509, 58510, 58511, 58512, 58313, 59691 do 3º RGI de São Paulo) Avenida Inajar de Souza, s/n - Cachoeirinha, São Paulo - SP, CEP 02861-190	Companhia Municipal de Transportes Coletivos - CMTC  São Paulo Transportes S/A	N/A	R\$ 19.600.000,0 0	23,9%	Não.
TOTAL			R\$ 54.500.000,0 0		

**Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos**

Empreendimento Destinação	Uso dos Recursos da	Orçamento Total previsto (R\$) por	Gastos já realizados em cada Empreendimento	Valores a serem gastos no em cada	Valores a serem destinados em cada	Capacidade de Alocação dos recursos da presente	Valor estimado de recursos dos CRI da	Percentual do valor estimado de recursos dos
------------------------------	---------------------------	---------------------------------------------	------------------------------------------------------	--------------------------------------------	---------------------------------------------	----------------------------------------------------------	------------------------------------------------	-------------------------------------------------------

	presente Emissão	Empreendimento Destinação	Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R\$)	Empreendimento Destinação (R\$)	Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$)	Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R\$)	presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R\$)	CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
Campo Limpo	R\$ 7.200.000,00	R\$ 7.200.000,00	0	R\$ 7.200.000,00	0	R\$ 7.200.000,00	R\$ 7.200.000,00	8,8%
Casa Verde	R\$ 3.400.000,00	R\$ 3.400.000,00	0	R\$ 3.400.000,00	0	R\$ 3.400.000,00	R\$ 3.400.000,00	4,2%
Lapa	R\$ 5.700.000,00	R\$ 5.700.000,00	0	R\$ 5.700.000,00	0	R\$ 5.700.000,00	R\$ 5.700.000,00	7,0%

Pinheiros	R\$ 4.500.000,00	R\$ 4.500.000,00	0	R\$ 4.500.000,00	0	R\$ 4.500.000,00	R\$ 4.500.000,00	5,5%
Pirituba	R\$ 6.300.000,00	R\$ 6.300.000,00	0	R\$ 6.300.000,00	0	R\$ 6.300.000,00	R\$ 6.300.000,00	7,7%
Princesa Isabel	R\$ 7.800.000,00	R\$ 7.800.000,00	0	R\$ 7.800.000,00	0	R\$ 7.800.000,00	R\$ 7.800.000,00	9,5%
Vila Nova Cachoeirinha	R\$ 19.600.000,00	R\$ 19.600.000,00	0	R\$ 19.600.000,00	0	R\$ 19.600.000,00	R\$ 19.600.000,00	23,9%

### CRONOGRAMA

Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)										
		1º semestre	2º semestre	3º semestre	4º semestre	5º semestre	6º semestre	7º semestre	8º semestre	9º semestre	10º semestre

		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Campo Limpo	7.200.00 0,00	1.800.0 00,00	1.800.0 00,00	1.800.0 00,00	1.800.0 00,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Casa Verde	3.400.00 0,00	850.000 ,00	850.000 ,00	850.000 ,00	850.000 ,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lapa	5.700.00 0,00	1.425.0 00,00	1.425.0 00,00	1.425.0 00,00	1.425.0 00,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pinheiros	4.500.00 0,00	1.125.0 00,00	1.125.0 00,00	1.125.0 00,00	1.125.0 00,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pirituba	6.300.00 0,00	1.575.0 00,00	1.575.0 00,00	1.575.0 00,00	1.575.0 00,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Princesa Isabel	7.800.00 0,00	1.950.0 00,00	1.950.0 00,00	1.950.0 00,00	1.950.0 00,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vila Nova Cachoeirinha	19.600.0 00,00	4.900.0 00,00	4.900.0 00,00	4.900.0 00,00	4.900.0 00,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

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

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

Histórico de capacidade da Emissora	
N/A	N/A
Total	N/A

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Pulverizados)

### **Anexo VIII - MODELO DE DECLARAÇÃO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

Declaramos, em cumprimento ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Pulverizados", conforme aditado ("Termo de Securitização"), que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio do Contrato de Cessão de Contratos de Locação Lastro foram utilizados até a presente data para a construção e/ou reforma dos imóveis conforme listados abaixo:

<b>Empreendimento Imobiliário</b>	<b>Valor aplicado</b>	<b>Utilização dos recursos</b>	<b>Data da utilização dos recursos</b>	<b>Percentual, relativo ao valor total captado na oferta</b>
[•]	[•]	[CONSTRUÇÃO]/[RENOVAÇÃO]/ [AQUISIÇÃO]	[•]	[•]

São Paulo, [DATA].

### **SPE SP TERMINAIS NOROESTE S.A.,**

Nome:

Cargo:

CPF:

E-mail:

Nome:

Cargo:

CPF:

E-mail:

*(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Pulverizados)*

**ANEXO IX - CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS DE LOCAÇÃO LASTRO”  
OU “CONTRATO DE CESSÃO**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS DE  
LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS**

celebrado entre

**SPE SP TERMINAIS NOROESTE S.A.**

*como Cedente*

e

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*como Cessionária*

*e, ainda,*

**SOCICAM ADMINISTRAÇÃO PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA.,**

**SOCICAM INFRAESTRUTURA E PARTICIPAÇÕES LTDA.,**

**FMFS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.,**

**JOSÉ MARIO LIMA DE FREITAS,**

**MARCELO LIMA DE FREITAS,**

**ANA MARIA LIMA DE FREITAS; e**

**HELOÍSA MARIA LIMA DE FREITAS**

*como Fiadores*

---

Datado de

[•] de [•] de 2023.

---

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

Celebram este “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” (“**Contrato**”):

como cedente:

- (1) **SPE SP TERMINAIS NOROESTE S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Bela Cintra, nº 1149, 8º andar, sala O, Consolação, CEP 01.415-907, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 44.765.258/0001-54, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social (“**Cedente**” ou “**Locadora**”);

como cessionária:

- (2) **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como “**Cessionária**” ou “**Securitizadora**”);

como intervenientes garantidoras:

- (3) **SOCICAM ADMINISTRAÇÃO PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Bela Cintra, nº 1149, 8º andar, conjunto 81, Consolação, CEP 01.415-907, inscrita no CNPJ sob o nº 43.217.280/0001-05, neste ato representada nos termos do seu Contrato Social (“**SAP**”);
- (4) **SOCICAM INFRAESTRUTURA E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Bela Cintra, nº 1149, 8º andar, conjunto 82, Consolação, CEP 01.415-907, inscrita no CNPJ sob o nº 62.396.296/0001-69, neste ato representada nos termos do seu Contrato Social (“**SIP**”);
- (5) **FMFS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Bela Cintra, nº 1149, 8º andar, Consolação, CEP 01.415-907 inscrita no CNPJ sob o nº 00.688.917/0001-20, neste ato representada nos termos do

seu Contrato Social ("**FMFS**" e, quando mencionada em conjunto com a SAP e a SIP, "**Fiadores PJ**").

- (6) **JOSÉ MARIO LIMA DE FREITAS**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.617.634 SSP-SP, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("**CPF**") sob o nº 048.426.288-20, com endereço profissional na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, nº 1149, 8º andar, CEP 01.415-907, com interveniência anuência de Alessandra Barbour de Freitas, brasileira, jornalista, portadora da cédula de identidade RG nº 14.666.777-3, inscrita no CPF sob o nº 247.553.528-86, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Afonso Braz, nº 747, apto 71c, Vila Nova Conceição, CEP 045111-011 ("**José**");
- (7) **MARCELO LIMA DE FREITAS**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro eletrônico, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.617.635-8 SSP-SP, inscrito no CPF sob o nº 051.822.568-25, com endereço profissional na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, nº 1149, 8º andar, CEP 01.415-907, com interveniência anuência de Thais Moura Faria de Freitas, brasileira, inscrita no CPF sob o nº 165.925.878-22, com endereço profissional na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, nº 1149, 8º andar, CEP 01.415-907 ("**Marcelo**");
- (8) **ANA MARIA LIMA DE FREITAS**, brasileira, separada judicialmente, psicóloga, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3.650.807-X SSP-SP, inscrita no CPF sob o nº 043.895.208-14, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida George Saville Dodd, nº 245, Jardim Guedala, CEP 05608-020 ("**Ana**"); e
- (9) **HELOÍSA MARIA LIMA DE FREITAS**, brasileira, divorciada, arquiteta, portadora da Cédula de Identidade RG nº 5.402.021-9 SSP-SP, inscrita no CPF sob o nº 952.986.498-15, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alberto Faria, nº 1281, Alto de Pinheiros, CEP 0549-001 ("**Heloísa**" e, em conjunto com José, Marcelo, Ana, "**Fiadores PF**" e, em conjunto com os Fiadores PJ, os "**Fiadores**").

(a Cedente, a Cessionária e os Fiadores quando mencionadas em conjunto, designados como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**").

#### **CONSIDERANDO QUE:**

- (A) a Cedente, na qualidade de Locadora, e as locatárias listadas no arquivo de descrição dos créditos imobiliários locação e encaminhado à Cessionária

conforme modelo definido no Anexo I deste Contrato ("**Descrição dos Créditos Imobiliários Locação**"), firmaram os "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Espaço Comercial*" ("**Contratos de Locação**") conforme determinados na Descrição dos Créditos Imobiliários Locação, incluindo o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Espaço Comercial Complementar*" entre a Cedente e a SAP ("**Contrato de Locação Complementar**" e, em conjunto com Contratos de Locação, "**Contratos de Locação Lastro**"), por meio dos quais a Cedente locará os imóveis às Locatárias, conforme características arroladas na Descrição dos Créditos Imobiliários Locação (conforme abaixo definidos) ("**Imóveis**");

- (B) a Cedente cederá os direitos creditórios correspondentes ao aluguel dos respectivos Contratos de Locação Lastro firmados pela Cedente devidamente corrigidos, devidos mensalmente, conforme disposto nos respectivos Contratos de Locação Lastro, conforme determinados na Descrição dos Créditos Imobiliários Locação ("**Aluguéis**"), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios, presentes e futuros, devidos à Cedente em razão dos Contratos de Locação Lastro, incluindo todos os seus acessórios e garantias, tais como atualização monetária, multas moratórias, juros de mora, penalidades, indenizações, incluindo as multas devidas por rescisão antecipada motivada pelas locatárias dos respectivos Contratos de Locação Lastro, por meio deste Contrato, conforme determinado na Descrição dos Créditos Imobiliários ("**Cessão de Créditos de Locação**");
- (C) a Cessionária emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar os créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação de Lastro ("**CCI Créditos Imobiliários Locação**" "**Créditos Imobiliários Locação**", respectivamente), por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real sob a Forma Escritural*", a ser firmado entre a Cessionária, na qualidade de emissora, e 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/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Instituição Custodiante**") ("**Escritura de Emissão de CCI Créditos Imobiliários Locação**");
- (D) a Cessionária emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários NC ("**CCI Créditos Imobiliários NC**"), por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real sob a Forma Escritural*", a ser firmado entre a Cessionária, na qualidade de emissora, e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI Créditos Imobiliários NC**" e, em conjunto

com a Escritura de Emissão de CCI Créditos Imobiliários Locação, "**Escrituras de Emissão CCI**";

- (E) para o desenvolvimento de atividades relacionadas ao setor imobiliário, a Cedente realizou a sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais ("**Emissão**"), nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("**Lei nº 14.195**"), em conformidade com o "*Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da 1ª (primeira) Emissão da SPE SP Terminais Noroeste S.A.*" ("**Notas Comerciais**" e "**Termo de Emissão de Notas Comerciais**", respectivamente, e em conjunto com a Cessão de Créditos Locação denominados como "**Lastro**");
- (F) após a subscrição e integralização da totalidade das Notas Comerciais pela Securitizadora, esta será a única titular das Notas Comerciais, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Cedente no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais ("**Créditos Imobiliários NC**" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários Locação, "**Créditos Imobiliários**");
- (G) a emissão das Notas Comerciais, bem como a Cessão de Créditos de Locação, inserem-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários objeto da primeira série da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 36ª Emissão ("**CRI**"), em relação aos quais as Notas Comerciais e os Contratos de Locação Lastro serão vinculadas como lastro ("**Operação de Securitização**"), por meio da celebração do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização*", celebrado, em 23 de fevereiro de 2023, entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (conforme abaixo definidos) ("**Agente Fiduciário dos CRI**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente), conforme aditado, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"). Para os fins do disposto no presente Contrato, ressalvadas as referências expressas aos CRI da Primeira Série e aos CRI da Segunda Série (conforme definidos no Termo de Securitização), todas as referências aos "**CRI**" devem ser entendidas como referências aos CRI da Primeira Série e aos CRI da Segunda Série, em conjunto;

- (H) a efetiva emissão dos CRI da Segunda Série, bem como a celebração do presente Contrato, dentre outros, estavam condicionados à efetiva celebração da totalidade dos Contratos de Locação, observado o disposto no Termo de Securitização
- (I) as Notas Comerciais serão vinculados aos CRI da Primeira Série (conforme definidos no Termo de Securitização) e os Contratos de Locação serão vinculados aos CRI da Segunda Série, que serão distribuídos por meio de oferta pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme definidos nos artigos 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 30**"), de modo que o valor de emissão dos CRI, conforme disposto no Termo de Securitização, totalizará o montante de R\$ 81.927.000,00 (oitenta e um milhões, novecentos e vinte e sete mil reais), observado o disposto no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação aplicáveis ("**Oferta**");
- (J) as Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), decorrentes da Cessão dos Créditos de Locação e das Notas Comerciais contarão com a garantia representada pela Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme abaixo definido), a ser constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme abaixo definido), da Alienação Fiduciária de Ações (conforme abaixo definida) a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (conforme abaixo definida), e da Fiança (conforme abaixo definida), conforme aplicável;
- (K) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução CVM 60, e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização de créditos imobiliários, na forma da Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("**Lei 14.430**");
- (L) são considerados "**Documentos da Operação**": (i) o Termo de Emissão; (ii) o boletim de subscrição das Notas Comerciais; (iii) o Termo de Securitização; (iv) as Escrituras de Emissão da CCI; (v) o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre Cedente e a Securitizadora ("**Contrato de Cessão Fiduciária**"); (vi) o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças*" a ser celebrado entre SIP, a SAP, a Securitizadora e a Cedente ("**Contrato de Alienação Fiduciária**" e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária, "**Contratos de Garantia**"); (vii) o boletim de subscrição dos CRI; (viii) este Contrato de

Cessão; (ix) os Contratos de Locação; e (x) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos (“**Documentos da Operação**”); e

- (M) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e a discussão de todas as cláusulas deste Contrato, que é pautado pelos princípios de probidade e boa-fé.

Resolvem celebrar este Contrato, de acordo com os seguintes termos e condições:

## **1 AUTORIZAÇÃO**

- 1.1 A Cessão de Créditos de Locação por meio deste Contrato, a constituição, outorga e formalização da Cessão Fiduciária de Recebíveis, a emissão das Notas Comerciais, a celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como a celebração do Contratos de Garantia, dentre outros, são realizados com base nas deliberações tomadas em Assembleia Geral Extraordinária e Reunião do Conselho de Administração da Cedente realizada em 23 de fevereiro de 2023 (“**Ata de Aprovação Cedente**”).
- 1.2 A Alienação Fiduciária de Ações outorgada nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, a Fiança outorgada nos termos do Termo de Emissão e deste Contrato, bem como a celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais, dentre outros, são realizadas com base na celebração dos documentos pelos representantes legais da SAP, nos termos do artigo 7º do Contrato Social.
- 1.3 A Alienação Fiduciária de Ações outorgada nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, a Fiança outorgada nos termos do Termo de Emissão e deste Contrato, bem como a celebração do presente Termo de Emissão de Notas Comerciais e deste Contrato, dentre outros, são realizados na celebração dos documentos pelos representantes legais da SIP, nos termos do artigo 7º de seu Contrato Social.
- 1.4 A outorga da Fiança pela FMFS, bem como a celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais e do presente Contrato, dentre outros, foi aprovada com base na reunião de sócios da FMFS, realizada em 23 de fevereiro de 2023 (“**Aprovação FMFS**”).

## **2 REGISTRO**

- 2.1 Nos termos do artigo 127, I e 129 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (“**Lei nº 6.015**”), em razão da Cessão e da Fiança, a Cedente obriga-se, às suas expensas, a, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato ou de qualquer aditamento, sem prejuízo do disposto na cláusula abaixo, protocolar este Contrato ou qualquer

aditamento no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“**RTD São Paulo**”) e entregar à Cessionária via digitalizada deste Contrato ou de qualquer aditamento ao mesmo, dentro do prazo de 2 (dois) Dias Úteis da obtenção do referido registro no RTD São Paulo.

- 2.2** Caso o registro deste Contrato e de seus aditamentos no RTD São Paulo passe a não ser mais exigido por lei, regulamento e/ou qualquer disposição normativa válida e aplicável no território brasileiro, a obrigatoriedade de registro ora mencionada não mais será exigível, sendo certo que a Cedente deverá adotar qualquer outro procedimento que venha a ser previsto ou exigido para a publicidade deste instrumento.

### **3 OBJETO**

- 3.1** Pelo presente Contrato, a Cedente cede e transfere, em caráter irrevogável e irretratável, à Cessionária, neste ato, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou restrições de natureza pessoal ou real, e a Cessionária adquire, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários Locação decorrentes dos Contratos de Locação Lastro, a serem representados integralmente pelas CCI e devidos a partir dessa data (“**Cessão**”).

**3.1.1** Sem prejuízo do disposto neste Contrato, a Cedente compromete-se, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, a não transferir, ceder e/ou constituir quaisquer ônus, gravames, restrições ou onerar, a qualquer título e sob qualquer forma, sobre os Créditos Imobiliários Locação decorrentes dos Contratos de Locação Lastro.

**3.1.2** A Cessão é realizada a título oneroso, nos termos da Cláusula 4.1 abaixo, observada a obrigação de recompra disposta na Cláusula 7 abaixo.

**3.1.3** A partir da data de celebração deste Contrato, as Partes reconhecem, em caráter irrevogável e irretratável, que para todos os fins e efeitos de direito, todos os direitos da Cedente decorrentes dos Créditos Imobiliários Locação passam a ser de titularidade da Cessionária, que fica investida da qualidade de única e legítima titular dos Créditos Imobiliários Locação, restando automaticamente sub-rogada em todos os direitos, garantias, privilégios, preferências e prerrogativas conferidos pelos Créditos Imobiliários Locação.

**3.1.4** A descrição dos Créditos Imobiliários Locação, contém a descrição dos Créditos Imobiliários Locação que serão representados pela CCI Créditos Imobiliários Locação e contarão com a indicação da data de emissão da CCI Créditos Imobiliários Locação, datas de vencimento,

índice de correção das parcelas e o valor emitido, conforme os ditames do artigo 19 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor (“**Lei 10.931**”).

- 3.1.5 A Cedente obriga-se, em relação a cada um de seus Contratos de Locação Lastro, a adotar todas as medidas que se fizerem necessárias para fazer a presente Cessão boa, firme e valiosa.
- 3.1.6 Nos termos dos artigos 287 e 893 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor (“**Código Civil**”) e artigo 22 da Lei 10.931, a Cessão compreende, além da cessão do direito de recebimento dos Créditos Imobiliários Locação, a cessão de todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários Locação, presentes e futuros.
- 3.1.7 Fica ajustado entre as Partes que o presente negócio jurídico se resume à Cessão, não representando, em hipótese alguma, em momento presente ou futuro, a assunção, pela Securitizadora, da posição contratual do Cedente nos Contratos de Locação Lastro, cabendo à Cessionária, entretanto, tomar todas as medidas asseguradas para preservar os Créditos Imobiliários Locação.
- 3.1.8 Após a emissão dos CRI, caso não haja disposição expressa nos Documentos da Operação especificando como a Cessionária deverá atuar, será convocada assembleia geral de Titulares de CRI da Segunda Série (conforme definido no Termo de Securitização), realizada na forma do Termo de Securitização (“**Assembleia Geral de Titulares de CRI**”), toda vez que a Cessionária tiver que se manifestar nos termos deste Contrato, observados os quóruns de deliberação definidos no Termo de Securitização. Tal Assembleia Geral de Titulares de CRI da Segunda Série deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Cessionária se manifestar à Cedente, desde que respeitado o prazo de antecedência para convocação da Assembleia Geral de CRI previsto no Termo de Securitização.
- 3.1.9 Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI da Segunda Série em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Cessionária deverá se manifestar à Cedente e conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI da Segunda Série não compareçam à referida Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou não seja atingido o quórum de deliberação, ou ainda não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Cessionária permanecerá silente, salvo se outra orientação não constar dos Documentos da Operação.

- 3.1.10** Os Créditos de Locação em razão da Operação de Securitização, foram vinculados aos CRI da Segunda Série pela Securitizadora, conforme disposto no Termo de Securitização. Nesse sentido, a celebração do Contrato de Locação Complementar deverá ser realizada até a data de integralização dos CRI da Segunda Série, nos termos do Artigo 20, §2º da Lei 14.430.
- 3.2** A transferência da titularidade da CCI Créditos Imobiliários Locação e dos Créditos Imobiliários Locação por ela representados será formalizada por meio deste Contrato e do registro, nesta data, da CCI na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), pela Instituição Custodiante, para o nome e titularidade da Cessionária.
- 3.3** A Cessão de Créditos de Locação será destinada a viabilizar a emissão dos CRI da Segunda Série, de modo que os Créditos Imobiliários Locação representados pelas CCI Créditos Imobiliários Locação serão vinculados ao CRI da Segunda Série até que se complete a quitação integral destes, conforme disposto no Termo de Securitização. A Cedente reconhece expressamente que é essencial e obriga-se a, durante todo o prazo da Operação de Securitização, manter os Créditos Imobiliários Locação nos seus cursos e conforme estabelecido nos Contratos de Locação Lastro na data da Cessão, tendo em vista que eventual alteração dessas características interferirá no fluxo dos CRI da Segunda Série. Qualquer alteração do fluxo e volume de pagamento dos Créditos Imobiliários Locação dependerá da prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI da Segunda Série, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização e observado o previsto na Cláusula 17.8.1 abaixo.
- 3.4** A Cedente poderá, desde que esteja adimplente com suas obrigações no âmbito da Operação de Securitização, até a data de vencimento dos CRI da Segunda Série, incluir novos Contratos de Locação à Cessão, os quais deverão ser refletidos na Descrição dos Créditos Imobiliários Locação nos moldes do Anexo I deste Contrato, mediante prévia anuência da Securitizadora, conforme decisão dos Titulares de CRI da Segunda Série reunidos em uma Assembleia Geral de Titulares de CRI da Segunda Série, observadas as regras de convocação e deliberação previstas no Termo de Securitização.
- 3.5** Sempre que ocorrer a alteração das CCI Créditos Imobiliários Locação em virtude do disposto na Cláusula 3.4 acima, ou de outro aditamento permitido de um Contrato de Locação Lastro (considerados aqueles que não alterem o fluxo financeiro das CCI Créditos Imobiliários Locação), nos termos deste Contrato, e da Escritura de Emissão de CCI Créditos Imobiliários Locação, tal CCI Créditos Imobiliários Locação será alterada para refletir os novos termos

e condições do respectivo Contrato de Locação Lastro, mediante a celebração de aditamentos a serem concluídos em até 30 (trinta) dias corridos, contados da data do encerramento de cada ano-calendário subsequente à assinatura da Escritura de Emissão de CCI Créditos Imobiliários Locação ou dos aditamentos subsequentes. Para fins de clareza, a obrigação de celebração de aditamento de que trata o presente item será sempre em relação às alterações ocorridas no respectivo ano/período encerrado.

**3.5.1** As Partes, desde já, concordam que, nas hipóteses previstas na Cláusula 3.4 acima, para fins de atualização dos Créditos Imobiliários Locação, a Cessionária deverá promover o aditamento (i) à CCI Créditos Imobiliários Locação, mediante a celebração de aditamento à Escritura de Emissão de CCI Créditos Imobiliários Locação pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI Créditos Imobiliários Locação; (ii) a este Contrato, de modo a alterar a Descrição dos Créditos Imobiliários Locação; e (iii) ao Termo de Securitização, nos seguintes termos:

(i) Todas as despesas, honorários do assessor legal, da Securitizadora, do Agente Fiduciário e emolumentos dos referidos aditamentos serão arcados exclusivamente pelo Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização) e/ou pelos recursos do Patrimônio Separado, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas.

**3.6** A Cedente reconhece expressamente que o Valor da Cessão (conforme abaixo definido) a ser pago pela Cessionária tem por base o valor econômico dos Créditos Imobiliários Locação, o qual foi calculado levando-se em conta os termos e as condições dos Contratos de Locação Lastro, a expectativa de recebimento integral e tempestivo dos Créditos Imobiliários Locação e a quantia necessária para a satisfação integral das obrigações da Cessionária decorrentes do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, não tendo sido a intenção das Partes celebrar um contrato aleatório.

**3.6.1** Em decorrência do estabelecido na Cláusula 3.6 deste Contrato, a Cedente declara seu conhecimento de que a CVM e/ou a B3 poderão realizar exigências relacionadas à emissão dos CRI, hipótese em que a Cedente, em caráter não solidário, se compromete a colaborar com a Cessionária em tudo aquilo que for exclusivamente de sua respectiva responsabilidade para sanar os eventuais vícios existentes, nos prazos concedidos pela CVM e B3 conforme venha a ser justificadamente solicitado pela Cessionária.

#### **4 VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E VALOR DA CESSÃO**

- 4.1** Em contraprestação à Cessão, a Cessionária pagará à Cedente, por meio do desembolso, com os recursos da integralização dos CRI da Segunda Série, o valor total de R\$ 27.427.000,00 (vinte e sete milhões, quatrocentos e vinte e sete mil reais) referente à aquisição dos Créditos Imobiliários Locação por elas representados ("**Valor da Cessão**"), sendo certo que o valor nominal de cada um dos Contratos de Locação Lastro será definido nos moldes do Anexo I deste Contrato ("**Valor Créditos Imobiliários Locação**").
- 4.2** As Partes estabelecem que, cumpridas as Condições Precedentes (conforme abaixo definidas), o pagamento do Valor da Cessão será realizado observada a efetiva integralização da totalidade dos CRI da Segunda Série pelos Investidores Profissionais. Condicionado à integralização da totalidade dos CRI da Segunda Série e o devido cumprimento das Condições Precedentes para o desembolso dos CRI da Segunda Série, o pagamento do Valor da Cessão será feito até o 10º (décimo) dia subsequente ao cumprimento das Condições Precedentes para o desembolso dos CRI da Segunda Série, observado o disposto na Cláusula 17.10 abaixo.
- 4.3** O pagamento do Valor da Cessão será realizado pela Cessionária, na forma de aporte no Fundo de Reserva Obras.
- 4.4** Observado o disposto neste Contrato e no Termo de Securitização, mediante o pagamento integral do Valor da Cessão, a Cedente dará à Cessionária automaticamente a mais rasa, plena, geral, irrevogável e irretroatável quitação em relação ao Valor da Cessão, sem prejuízo das demais obrigações das Partes previstas neste Contrato, incluindo, mas sem limitação, a Recompra Compulsória, se obrigando a assinar e enviar à Cessionária, em até 05 (cinco) Dias Úteis do pagamento do Valor da Cessão e recebimento de notificação da Cessionária nesse sentido, o termo de quitação em relação ao pagamento do Valor da Cessão.
- 4.5** Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI da Segunda Série serão destinados pela Cessionária ao pagamento do Valor de Cessão, nos termos e condições previstos neste Contrato e no Termo de Securitização.
- 4.6** **Condições Precedentes**: Nos termos da Cláusula 4.2 acima, o pagamento do Valor da Cessão está sujeito ao atendimento das seguintes condições ("**Condições Precedentes**"), as quais deverão ser cumpridas, em sua integralidade (condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil):
- (i) o cumprimento das Condições Precedentes CRI NC definidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais;

- (ii) obtenção do registro deste Contrato perante o RTD São Paulo;
- (iii) a não ocorrência de quaisquer dos eventos de Recompra Compulsória e/ou Eventos de Multa Indenizatória;
- (iv) manutenção da correção, veracidade e validade das declarações do Cedente neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação; e
- (v) o adimplemento, pelo Cedente, de todas as obrigações decorrentes deste Contrato e dos demais Documentos da Operação dos quais é parte.

## **5 DECLARAÇÕES DAS PARTES**

**5.1** Sem prejuízo das demais declarações prestadas neste Contrato e nos Documentos da Operação de que sejam parte (conforme aplicável), a Cedente e os Fiadores declaram, individualmente à Cessionária, conforme aplicável, nesta data, que na data de integralização dos CRI da Segunda Série, com lastro nos Créditos Imobiliários Locação:

- (i) no caso da Cedente e dos Fiadores PJ, são sociedades devidamente constituídas e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor aplicáveis;
- (ii) possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizarem todas as operações aqui previstas e cumprirem todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iii) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (iv) a celebração do presente Contrato e o cumprimento das obrigações nele assumidas, conforme aplicável: (1) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (2) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que estejam vinculados, ou a que seus bens estejam vinculados; (3) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e (4) não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza,

- firmados por quaisquer das Partes ou que seus respectivos controladores, controladas e coligadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial dos Créditos Imobiliários Locação;
- (v) estão aptos a cumprir com as suas obrigações previstas neste Contrato e agirão em relação a elas com boa-fé, probidade e lealdade;
  - (vi) não se encontram e seus representantes legais ou mandatários que assinam o presente Contrato não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ela relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
  - (vii) as discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
  - (viii) foram assessoradas por assessores legais, bem como são sujeitos de direito sofisticados e têm experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste Contrato;
  - (ix) foram informados e avisados de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistidos por advogados durante toda a referida negociação;
  - (x) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e, sendo mandatários, legitimamente outorgados, para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;
  - (xi) não omitiram nem omitirão qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Securitizadora;
  - (xii) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;

- (xiii) estão 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 ou recebeu dilação dos prazos para o cumprimento destas obrigações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por eles devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a eles ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, ressalvadas as hipóteses de discussão de boa-fé em relação a pagamentos não realizados nas esferas administrativa ou judicial e para as quais tenha sido obtido efeito suspensivo;
- (xiv) estão cumprindo irrestritamente com o disposto na Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, estando todas as referidas licenças válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando, ainda, todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;
- (xv) cumprem, e farão com que seus administradores cumpram, as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio;
- (xvi) inexistem quaisquer penalidades impostas pelo Poder Concedente (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais);
- (xvii) nesta data, os direitos creditórios decorrentes do Contrato de PPP (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais) encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer outros ônus ou gravame, restrição, cessão, penhor, penhora, condição de qualquer natureza, acordos, compromissos, opções, controvérsias, litígios, direitos reais de garantia, dívidas, tributos, ações ou procedimentos judiciais, extrajudiciais,

arbitrais ou administrativos que possam prejudicar ou invalidar a Cessão Fiduciária; e

- (xviii) nesta data, as ações da Cedente, objeto da Alienação Fiduciária, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer outros ônus ou gravame, restrição, cessão, penhor, penhora, condição de qualquer natureza, acordos, compromissos, opções, controvérsias, litígios, direitos reais de garantia, dívidas, tributos, ações ou procedimentos judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou administrativos que possam prejudicar ou invalidar a Alienação Fiduciária.

**5.2** Sem prejuízo das demais declarações prestadas neste Contrato e nos Documentos da Operação de que sejam parte (conforme aplicável), a Cedente e os Fiadores, conforme aplicável, declaram, adicionalmente, nesta data, que:

- (i) não se encontram impedidos de realizar a Cessão e a Fiança, as quais incluem, de forma integral, todos os direitos, garantias, privilégios, preferências e prerrogativas conferidos aos Créditos Imobiliários Locação, nos termos previstos neste Contrato;
- (ii) os Contratos de Locação Lastro consubstanciam em relações regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores nelas indicados e não contêm qualquer termo que impeça, proíba ou condicione, a qualquer título, a Cessão dos Créditos Imobiliários Locação à Cessionária ou a emissão das CCI Créditos Imobiliários Locação;
- (iii) os imóveis objeto dos Contratos de Locação Lastro e os Créditos Imobiliários Locação existem e encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou restrições de natureza pessoal ou real, não existindo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar este Contrato ou de realizar a presente Cessão, exceto pelos ônus decorrentes da presente Operação de Securitização;
- (iv) os Créditos Imobiliários Locação têm natureza imobiliária, podendo ser objeto de securitização imobiliária e lastro de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da Resolução CVM 60;
- (v) no conhecimento da Cedente e os Fiadores, os Imóveis e os Créditos Imobiliários Locação não são objeto, na data de celebração deste Contrato, de qualquer alienação, cessão, transferência ou compromisso de alienação, cessão ou transferência, exceto conforme previsto neste Contrato;
- (vi) desconhecem, nesta data, qualquer direito, ação judicial, processo

administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental contra a Cedente, os Fiadores e/ou de qualquer Controladas Relevantes (conforme abaixo definido) ou qualquer acordo firmado que tenha dado ou possa dar lugar a qualquer arguição de compensação ou outra forma de extinção, redução ou alteração de condição de pagamento dos Créditos Imobiliários Locação por ela representados e/ou ensejar (a) qualquer alteração adversa relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, reputacionais, operacionais, regulatórias ou societárias da Cedente, dos Fiadores ou de suas Afiliadas, bem como quaisquer eventos ou situações, inclusive ações judiciais ou procedimentos administrativos que (1) possam afetar negativamente, de forma a impossibilitar ou dificultar o cumprimento, pela Cedente e/ou dos Fiadores de suas obrigações decorrentes deste Contrato, conforme o caso; (2) possam afetar, de modo adverso e relevante, a capacidade da Cedente e/ou dos Fiadores, conforme aplicável, em cumprir pontualmente suas obrigações financeiras, ou que impeça a continuidade das atividades desenvolvidas pela Cedente; ou (3) faça com que as demonstrações financeiras da Cedente não mais reflitam a real condição financeira da Cedente; (b) ocorrência de quaisquer eventos ou situações que afetem, de modo adverso e relevante, a validade ou exequibilidade de qualquer dos Documentos da Operação; (c) qualquer alteração adversa relevante nas condições socioambientais ou reputacionais da Cedente ou dos seus sócios ou acionistas, administradores, diretores e/ou funcionários, agindo em nome da Emitente; ou (d) qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou/e envio de notificação, ou ambos, resulte em um inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas neste Contrato ("**Efeito Adverso Relevante**") na Cedente, nos Fiadores e/ou em qualquer Controladas Relevantes;

- (vii) nenhuma parcela dos Créditos Imobiliários Locação foi paga antecipadamente à Cedente, não havendo, inclusive, qualquer proposta pendente nesse sentido;
- (viii) a cessão dos Créditos Imobiliários Locação não caracteriza (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil, (b) infração ao artigo 286 do Código Civil, (c) fraude à execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("**Código de Processo Civil**"), ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, *caput*, da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme em vigor;

- (ix) até a presente data, não teve proposta, contra si, qualquer medida judicial ou extrajudicial ou arbitral que pudesse trazer implicações aos imóveis ou aos Créditos Imobiliários Locação, incluindo em que fosse pleiteado (a) o depósito judicial dos Créditos Imobiliários Locação; (b) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade dos Contratos de Locação Lastro ou de qualquer dos demais Documentos da Operação; ou (c) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Cessionária, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários Locação transferidos e cedidos por meio deste Contrato;
- (x) os Créditos Imobiliários Locação decorrentes dos Contratos de Locação Lastro, existem, nos termos do artigo 295 do Código Civil;
- (xi) a Cessão dos Créditos Imobiliários Locação nos termos deste Contrato, não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Cessionária, assim como entre a Cessionária e as Locatárias;
- (xii) os Contratos de Locação Lastro representarão relação existente nos termos avençados e não contém qualquer termo que impeça, proíba ou condicione, a qualquer título, a Cessão dos Créditos Imobiliários Locação à Cessionária ou a emissão das CCI Créditos Imobiliários Locação;
- (xiii) a celebração deste Contrato, o cumprimento de suas obrigações, bem como a colocação dos CRI, não infringem ou contrariam (a) o seu estatuto social; (b) qualquer disposição legal, ou no seu melhor conhecimento, contrato ou instrumento do qual a Cedente, os Fiadores e/ou qualquer Controladas Relevantes, sejam partes; e (c) nem irá resultar em: (c1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos ou a sua rescisão; (c2) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Cedente e/ou dos Fiadores, exceto por aqueles já existentes na presente data; ou (c3) qualquer ordem ou decisão administrativa, judicial ou arbitral que afete à Cedente e aos Fiadores ou quaisquer de seus bens e/ou propriedades;
- (xiv) não está se utilizando dos Contratos de Locação Lastro ou do presente Contrato, para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor; e

- (xv) o Valor da Cessão acordado entre as Partes na forma deste Contrato representa o valor econômico dos Créditos Imobiliários Locação, conforme disposto na Cláusula 3.1 acima.

**5.3** Sem prejuízo das demais declarações prestadas neste Contrato e nos Documentos da Operação de que sejam parte (conforme aplicável), a Cessionária declara que:

- (i) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM nos termos da Lei 14.430 e a Resolução CVM 60 e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;
- (iii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir em nome da Cessionária as obrigações estabelecidas neste Contrato;
- (v) os Créditos Imobiliários Locação adquiridos de acordo com este Contrato destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI da Segunda Série e serão mantidos no respectivo patrimônio separado até a liquidação integral dos CRI; e
- (vi) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições dos Contratos de Locação Lastro e dos demais Documentos da Operação.

**5.4** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1 abaixo, cada uma das Partes obriga-se a notificar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, as demais Partes caso qualquer das declarações prestadas nos termos desta Cláusula 5 seja ou torne-se falsa, incorreta ou inexata.

## **6 OBRIGAÇÕES DA CEDENTE E DOS FIADORES**

**6.1** De acordo com o objeto da Cessão e sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Cedente e os Fiadores, conforme aplicável, obrigam-se a:

- (i) manter-se adimplentes com relação a todos os tributos, taxas e/ou contribuições decorrentes da Cessão que sejam de suas responsabilidades;
- (ii) efetuar, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, os respectivos lançamentos contábeis correspondentes à Cessão irrevogável e irretratável dos Créditos Imobiliários Locação decorrentes dos Contratos de Locação Lastro à Cessionária.
- (iii) enquanto não ocorrer o total cumprimento das Obrigações Garantidas, não realizar alteração ou modificação dos Contratos de Locação Lastro, exceto pelas alterações ou modificações dispostas na Cláusula 3.4 acima, não incorrer em qualquer ato ou renúncia ao exercício de direito, previsto em quaisquer Documentos da Operação, ou a cobrança de qualquer outro direito de titularidade da Cessionária previsto neste Contrato ou em qualquer dos Documentos da Operação, devendo a Cedente submeter previamente à Cessionária qualquer decisão que necessite ser tomada no âmbito dos Contratos de Locação Lastro que impacte a Operação de Securitização;
- (iv) permitir na periodicidade que a Cessionária julgar necessário, e desde que mediante (a) notificação prévia de 2 (dois) Dias Úteis e (b) o acompanhamento de um profissional indicado pela Cedente ou pela Locatária, conforme aplicável, o acesso aos seus funcionários ou prepostos, bem como de terceiros por eles indicados, para realizar inspeção e/ou monitoramento nas instalações físicas da Cedente e/ou da Locatária, conforme o caso, em especial os Imóveis, na forma dos Contratos de Locação Lastro;
- (v) defender, de forma tempestiva, qualquer ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar a higidez dos Créditos Imobiliários Locação, os Contratos de Locação Lastro ou qualquer Documento da Operação de que seja parte;
- (vi) não autorizar a compensação de qualquer crédito que as Locatárias tenham com a Cedente, a qualquer título e a qualquer tempo; e
- (vii) manter ou obter a dispensa e/ou protocolo de requerimento de todas as autorizações, alvarás e/ou licenças (incluindo as ambientais) necessárias para a realização das atividades nos Imóveis;

**6.2** A Cedente e os Fiadores, conforme aplicável, adicionalmente obrigam-se a:

- (viii) fornecer à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável:

- (a) dentro de no máximo, 120 (cento e vinte) dias após o término de cada exercício social ou em até 10 (dez) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, **(1)** cópia de suas demonstrações financeiras combinadas, completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social acompanhadas do relatório da administração e do relatório de uma das seguintes empresas (a) *Deloitte*, (b) *Ernst & Young*, (c) *KPMG* ou (d) *PricewaterhouseCoopers* ("**Audidores Independentes**"); bem como; **(2)** declaração assinada por um dos diretores da Cedente, na forma do seu estatuto social, atestando: **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Contrato; **(b)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Cedente nos termos deste Contrato; e **(c)** que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social; e **(3)** cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Cedente, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Cedente, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações **(a)** que não tenham implicação direta relevante sobre esta Cessão de Créditos Locação; ou **(b)** nas quais haja dever de sigilo por parte da Cedente;
- (b) até a data de suas publicações, os atos e decisões referidos no item (a) acima;
- (c) em até 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada pela Securitizadora, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;
- (d) caso solicitados, por escrito, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a

- Cedente receber solicitação por escrito relativa a tais comprovantes de cumprimento de obrigações pecuniárias;
- (e) informações a respeito de qualquer dos eventos de vencimento antecipado nos prazos e periodicidade estabelecidos neste Contrato;
  - (ix) conforme aplicável, proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulação em vigor;
  - (x) em relação à Cedente, destinar os recursos obtidos com as Notas Comerciais conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais;
  - (xi) não infringir ou deixar de observar as obrigações estabelecidas por quaisquer leis relacionadas a: (a) Legislação Socioambiental; (b) emprego de trabalho escravo ou infantil; (c) proveito criminoso da prostituição; (d) infração a quaisquer normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos à administração pública, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem de dinheiro" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal incluindo, mas não se limitando, as 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 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, o Decreto-Lei nº 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei nº 8.429/1992), a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act*, conforme aplicável (em conjunto, as "**Leis Anticorrupção**");

- (xii) em relação à Cedente, assegurar que os recursos líquidos obtidos com a presente emissão não sejam empregados em (a) qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevida a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiros pessoas relacionadas, (b) pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras, e (c) qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos das Leis Anticorrupção;
- (xiii) conforme aplicável, manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações;
- (xiv) conforme aplicável, não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (xv) notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do ato ou fato, a Securitizadora, sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Cedente;
- (xvi) comunicar em até 5 (cinco) Dias úteis a ocorrência de qualquer Efeito Adverso Relevante;
- (xvii) cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por descumprimentos que não venham a afetar adversamente de forma relevante sua condição econômica e financeira, seus resultados operacionais, suas atividades, sua capacidade em honrar tempestivamente as obrigações pecuniárias ou não relativas aos Créditos Imobiliários Locação, das Notas Comerciais e a este Contrato, decorrentes do Termo de Emissão, deste Contrato e/ou a qualquer outra dívida que, se vencida e não paga, possa acarretar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou recompra compulsória desta Cessão de Créditos Locação;
- (xviii) conforme aplicável, manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, ao

- seu regular funcionamento, exceto no que se referir a licenças, concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não resultem em impacto adverso relevante para suas atividades, ou para sua capacidade em honrar tempestivamente as obrigações pecuniárias ou não relativas a este Contrato e/ou a qualquer outra dívida que, se vencida e não paga, possa acarretar a recompra compulsória desta Cessão;
- (xix) conforme aplicável, cumprir todas as obrigações descritas na Lei das Sociedades por Ações, e demais regulamentações aplicáveis;
  - (xx) cumprir todas as normas editadas pela CVM necessárias para que a Oferta e a Operação de Securitização possam se concretizar;
  - (xxi) cumprir, em conjunto com suas Afiliadas, as leis, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor;
  - (xxii) manter válidas e regulares, durante todo o prazo da Cessão de Créditos Locação, as declarações e garantias aqui apresentadas;
  - (xxiii) em relação à Cedente, realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre os CRI da Segunda Série que sejam de responsabilidade da Cedente, conforme previsto neste Contrato e nos Documentos da Operação;
  - (xxiv) em relação à Cedente, contratar Certificador de Obras para elaboração de laudo de avaliação das obras dos Empreendimentos, bem como renovar anualmente referido laudo de avaliação e entregar à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário em até 31 de dezembro de cada ano;
  - (xxv) em relação à Cedente, guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão;
  - (xxvi) formalizar, mediante celebração e registro perante o RTD de São Paulo o Contrato de Garantia;
  - (xxvii) Cumprir com as obrigações previstas na Cláusula do Contrato de PPP;
  - (xxviii) Comunicar em até 5 (cinco) Dias Úteis acerca de qualquer evento que possa atrasar, retardar o cronograma de evolução física

financeira de Obras em montante superior a 20% (vinte por cento); e

(xxix) realizar todas as formalizações previstas na Cláusula 2 deste Contrato de Cessão.

## **7 PAGAMENTOS DEVIDOS PELA LOCATÁRIA**

**7.1** Todos os valores devidos nos termos dos Contratos de Locação Lastro deverão ser pagos pelas Locatárias, à Cessionária, livre de quaisquer taxas, impostos ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, na conta corrente de titularidade da Cedente de nº 08195004-0, mantida na agência nº 0001 do Banco Money Plus (nº 274) ("**Conta Vinculada**"), de movimentação restrita pela Cessionária, nos termos do Contrato de Depositário e deste Contrato.

**7.1.1** Os recursos referidos nesta Cláusula, em conjunto com os valores oriundos dos Contratos de Locação Lastro, serão integralmente destinados ao pagamento dos CRI da Segunda Série e das despesas do Patrimônio Separado dos CRI da Segunda Série até seu resgate total, conforme disposto no Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 8 abaixo.

**7.2** A Cedente e os Fiaidores serão responsáveis pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma dos Contratos de Locação Lastro, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL e ao Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) ("**Tributos**"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Cedente e/ou pelas Locatárias em virtude do aluguel dos Imóveis serão suportados pela Cedente e/ou pelo Fiaidores. Referidos pagamentos devem ser acrescidos nos pagamentos previstos neste Contrato, de forma que a Cessionária sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nos Contratos de Locação Lastro, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nos Contratos de Locação Lastro, a Cedente ou os Fiaidores serão igualmente responsáveis pelo recolhimento, pagamento e/ou

retenção destes tributos conforme necessário ("**Alteração Tributária**").

- 7.3 Na hipótese de uma Alteração Tributária a Cedente deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais, conforme necessário para garantir o integral adimplemento dos Créditos Imobiliários (*Gross Up*).
- 7.4 Os CRI da Segunda Série lastreados nos Créditos Imobiliários Locação serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Cedente e/ou os Fiares serão igualmente responsáveis por qualquer Alteração Tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI da Segunda Série, sendo responsáveis, neste caso, pelo acréscimo dos valores dos Tributos que incidam sobre os pagamentos previstos no Termo de Securitização, em caso de Alteração Tributária.
- 7.5 Nas hipóteses de ocorrência de uma Alteração Tributária, a Cedente deverá arcar com os valores nos mesmos termos e condições previstos acima.
- 7.6 É vedado a qualquer das Partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.
- 7.7 Todos e quaisquer valores relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários Locação serão expressamente vinculados aos CRI da Segunda Série, por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária por meio do Termo de Securitização, nos termos do artigo 25 e 26 da Lei 14.430.
- 7.8 O pagamento de quaisquer valores devidos nos termos deste Contrato não desonera ou exime a Cedente ou os Fiares do pagamento de quaisquer outros valores devidos à Cessionária nos termos dos demais Documentos da Operação de que sejam parte.
- 7.9 Caso a Cedente receba qualquer pagamento decorrente dos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária nos termos deste Contrato, a Cedente compromete-se a restituir o respectivo montante à Cessionária, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados de seu conhecimento acerca do recebimento do pagamento indevido, em fundos imediatamente disponíveis, mediante crédito na Conta Vinculada, constituindo-se a Cedente como depositária de tais valores até a efetiva restituição. Na hipótese de não transferência dos recursos pela Cedente à Cessionária no prazo previsto acima, os Fiares arcarão com o pagamento aos Titulares de CRI, a partir da data em que tal

pagamento era devido até a data de seu efetivo pagamento, sendo os valores da Remuneração dos CRI da Segunda Série e dos Encargos Moratórios aplicáveis aos pagamentos dos CRI da Segunda Série e calculados de acordo com o previsto no Termo de Securitização.

## **8 ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

- 8.1** A administração dos Aluguéis caberá à Cedente que realizará os serviços de administração e cobrança. A Cedente será responsável pelo envio à Securitizadora do Relatório de Monitoramento (conforme abaixo definido).
- 8.2** A administração dos Aluguéis observará as disposições dos Contratos de Locação Lastro.
- 8.3** Nos termos dos Contratos de Locação Lastro, a Cedente enviará à Cessionária, a partir da presente data e enquanto permanecer nesta função, os relatórios previstos no Anexo II deste Contrato, relativos aos Créditos Imobiliários Locação, para que a Cessionária possa acompanhar a vinculação dos Créditos Imobiliários Locação, gerir o patrimônio separado dos CRI e elaborar o relatório mensal de gestão dos Créditos Imobiliários Locação destinado ao Agente Fiduciário dos CRI e investidores dos CRI ("**Relatório de Monitoramento**").

## **9 PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS LOCAÇÃO E AJUSTE DO VALOR DO LASTRO**

- 9.1** Os pagamentos recebidos das Locatárias em decorrência dos Contratos de Locação Lastro serão computados e integrarão o lastro dos CRI da Segunda Série até sua data de pagamento integral. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários Locação, as CCI Créditos Imobiliários Locação, a Conta Vinculada e a conta de titularidade da Cessionária nº 42420-3, agência 3100, mantida no Itaú Unibanco S.A. (341) ("**Conta do Patrimônio Separado**") serão expressamente vinculados aos CRI da Segunda Série por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Cessionária. Nesse sentido, o aluguel dos Imóveis, os Créditos Imobiliários Locação, as CCI Créditos Imobiliários Locação, a Conta Vinculada e a Conta do Patrimônio Separado:
- (i) constituirão Patrimônio Separado dos CRI, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese;
  - (ii) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI da Segunda Série;

- (iii) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI da Segunda Série e das despesas do Patrimônio Separado dos CRI a que estejam vinculados;
  - (iv) estarão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;
  - (v) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser executados por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e
  - (vi) somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI da Segunda Série a que estejam vinculados.
- 9.2** As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários Locação decorrentes dos Contratos de Locação Lastro serão exercidas nos termos da Cláusula 8 deste Contrato, pela Cessionária.
- 9.3** Caberá à Cessionária o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários Locação decorrentes dos Contratos de Locação Lastro na Conta Vinculada, deles dando quitação. Ato contínuo, mediante ordem da Cessionária ao respectivo banco, os recursos passarão a ser automaticamente transferidos para a Conta do Patrimônio Separado até o limite previsto na Cláusula 9.4 abaixo.
- 9.4** A Cessionária deverá reter na Conta do Patrimônio Separado o valor equivalente ao próximo serviço da dívida, composto pela próxima parcela referente à amortização do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, somado aos juros remuneratórios do período ("**PMT**"), cujo valor será comunicado pela Cessionária à Cedente, para fins do monitoramento previsto na Cláusula 9.4.1 abaixo.
- 9.4.1** A Cedente deverá comunicar à Cessionária, mensalmente, no momento em que constatar a transferência para a Conta do Patrimônio Separado dos valores equivalentes ou superiores à PMT, para que a Cedente faça a devida verificação ("**Comunicação PMT**").
- 9.4.2** A partir da Comunicação PMT, a Cessionária deverá: (i) verificar se a PMT se encontra devidamente retida; (ii) realizar a transferência de valores eventualmente excedentes para a Conta Livre Movimento, de titularidade da Cedente; e (iii) emitir uma ordem para que o banco depositário, a partir deste momento, passe a liberar automaticamente os valores da Conta Vinculada diretamente para a Conta de Livre Movimento.

- 9.5 Conforme disposto no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado, até o seu efetivo pagamento, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, sempre considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE (“**IPCA/IBGE**”) (“**Atualização Monetária**”), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a respectiva Data de Integralização dos CRI da respectiva série (conforme definida no Termo de Securitização), ou desde a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário (conforme definida no Termo de Securitização) (“**Valor Nominal Unitário Atualizado**”), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, de acordo com a fórmula constante no Termo de Securitização.
- 9.5.1 No caso de indisponibilidade temporária do IPCA/IBGE quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista no Termo de Securitização, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA/IBGE, a projeção do IPCA/IBGE calculada com base na média coletada com o comitê de acompanhamento macroeconômico da ANBIMA, informada e coletada a cada projeção do IPCA-15 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras quando da divulgação posterior do IPCA.
- 9.5.2 Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA/IBGE por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“**Período de Ausência do IPCA**”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA/IBGE deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA/IBGE, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Emissão das Notas Comerciais, na Lei das Sociedades por Ações e no Termo de Securitização, para definição do novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“**Taxa Substitutiva**”). Até a deliberação desse parâmetro serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão das Notas Comerciais e no Termo de Securitização, as projeções ANBIMA para o IPCA/IBGE, coletadas com

o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Cedente quanto pelos titulares das Notas Comerciais, quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE.

- 9.5.3** Caso o IPCA/IBGE venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, a referida Assembleia Geral dos Titulares dos CRI não será mais realizada, e o IPCA/IBGE, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais e dos CRI desde o dia de sua indisponibilidade.
- 9.5.4** Caso não seja atingido o quórum de deliberação ou caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Cedente e os Titulares dos CRI representando, no mínimo, 66% (sessenta e seis por cento) dos CRI em circulação, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, em primeira convocação e 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes em segunda convocação, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, a Cedente deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Notas Comerciais em circulação, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral dos titulares dos CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração (conforme definida no Termo de Securitização) calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais (conforme definidas no Termo de Securitização) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Para cálculo da remuneração das Notas Comerciais aplicável às Notas Comerciais a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência do IPCA/IBGE, serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA/IBGE, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.
- 9.6** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.4 acima, mensalmente, a partir do dia 11 (onze) de cada mês, ou o dia útil imediatamente anterior caso o dia 11 (onze) não seja útil, a partir da análise de extrato que contenha todos os depósitos realizados ao longo do mês na Conta Vinculada ("**Datas de Apuração**"), a Cessionária deverá verificar se os recursos efetivamente retidos na Conta do Patrimônio Separado, provenientes dos Créditos Imobiliários serão suficientes para a realização do pagamento da PMT observado o disposto no Termo de Securitização, no mês da respectiva Data

de Apuração, observados os termos e condições da Cláusula 9.7 e seguintes, abaixo.

- 9.7 A partir da apuração prevista na Cláusula acima, por meio do presente Contrato, a Securitizadora pagará à Cedente, e a Cedente pagará à Securitizadora, conforme o caso, o ajuste do valor do lastro ("**Ajuste do Valor do Lastro**"), calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\mathbf{VA = VF - QMM}$$

**Onde:**

**VA:** Ajuste do Valor do Lastro, se diferente de zero.

**VF:** Soma dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários que foram efetivamente depositados na Conta Patrimônio Separado no mês civil da apuração.

**QMM:** Quantidade mínima mensal de recursos necessária para o pagamento integral da parcela dos CRI, em conformidade com o disposto no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação ("**Pagamento dos CRI**"), devida no mês civil de apuração. O Ajuste do Valor do Lastro será calculado e o resultado será notificado pela Cessionária à Cedente na Data de Apuração.

- 9.7.1 Caso, em uma Data de Apuração, o "VA" seja menor que zero, a Cedente estará obrigada a pagar à Cessionária na Conta Patrimônio Separado, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da Data de Apuração, o montante em reais correspondente ao Ajuste do Valor do Lastro ("**Pagamento Adicional de Preço**").
- 9.7.2 Caso, em uma Data de Apuração, (i) o "VA" seja maior que zero; e (ii) neste mesmo mês já tenham circulado na Conta Vinculada, em conjunto com a Conta Patrimônio Separado valores suficientes para o cumprimento do Índice de Cobertura (conforme abaixo definido) e da PMT do respectivo mês, a presente Cessão será resolvida parcialmente, com relação aos valores que excederem ao Pagamento dos CRI e a Cedente consolidará a propriedade dos valores liberados para sua Conta de Livre Movimentação, correspondente ao Ajuste do Valor do Lastro ("**Liberção Parcial**"), sendo certo que o pagamento de qualquer valor referente à Liberção Parcial estará condicionado ao atendimento integral pela Cedente de suas obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação, observados os respectivos prazos de cura.

9.7.3 Após a apuração prevista na Cláusula 9.6 acima, desde que tenha realizado o efetivo pagamento dos CRI, a Cessionária deverá emitir uma ordem ao banco depositário para que os valores provenientes dos Créditos Imobiliários voltem a ser transferidos da Conta Vinculada para a Conta do Patrimônio Separado para fins da próxima retenção da PMT, observados, novamente, os termos e condições previstos nas Cláusulas 9.6 acima.

## 10 GARANTIAS

10.1 Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente, por força do Termo de Emissão de Notas Comerciais, do Termo de Securitização e deste Contrato e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento das despesas e os custos com a execução das garantias ("**Obrigações Garantidas**"), as seguintes garantias serão constituídas:

### 10.1.1 Alienação Fiduciária de Ações da Cedente

- (i) Compreende a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Cedente, de propriedade da SAP e SIP ("**Alienação Fiduciária de Ações**") a ser constituída sob condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, estando a plena eficácia da Alienação Fiduciária de Ações condicionada a autorização prévia do Poder Concedente, nos termos do Contrato de PPP ("**Anuência Prévia Poder Concedente – AF**"). O Contrato de Alienação Fiduciária da Cedente será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária.
- (ii) Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, a eficácia da Alienação Fiduciária de Ações restará condicionada a apresentação da Anuência Prévia Poder Concedente, sendo certo que a Cedente se obrigou a apresentar a Anuência Prévia Poder Concedente sob pena de caracterização de um descumprimento de obrigação não pecuniária, nos termos do Termo de Emissão.

### 10.1.2 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

- (i) Cessão fiduciária, outorgada pela Cedente, em caráter irrevogável e irretratável, em favor do Titular das Notas Comerciais ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Ações, "**Garantias**"), dos recebíveis decorrentes do Contrato 002/SMT.SETRAM/2022,

celebrado entre a Cedente e o Município de São Paulo (“**Poder Concedente**”) em 04 de março de 2022 (“**Contrato de PPP**”), incluindo, mas não se limitando, às receitas de exploração comercial e publicidade, bem como da Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

### 10.1.3 Fiança

- (i) Para assegurar o fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, os Fiadores comparecem neste Contrato, na condição de Fiadores e responsáveis de forma solidária com relação a todas as Obrigações Garantidas.
- (ii) Os Fiadores assinam este instrumento na qualidade de principais pagadores e devedores solidários, na forma do artigo 264 do Código Civil Brasileiro, anuindo a todos os seus termos e obrigando-se solidariamente por todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Cedente neste Contrato e no Termo de Emissão de Notas Comerciais renunciando neste ato (a) expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 837, 838, 839 e 844, todos do Código Civil e nos artigos 130 e 794, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“**Código de Processo Civil**”); (b) em razão da obrigação solidária dos Fiadores com a Cedente, reconhecem que não lhes assiste o benefício de ordem; e (c) responsabilizam-se solidariamente por todos os acessórios da dívida, nos termos do artigo 822 do Código Civil.
- (iii) A Fiança aqui constituída conta com a outorga conjugal, irrevogável e irretratável, da Sra. Alessandra Barbour de Freitas e Sra. Thais Moura Faria de Freiras, na qualidade de cônjuge do Sr. José e Sr. Marcelo, respectivamente, que subscrevem o presente Contrato, nos termos do artigo 1.647, inciso III, do Código Civil Brasileiro, e aprovam a Fiança, o inteiro teor o presente Contrato e as Obrigações Garantidas.
- (iv) Os Fiadores deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Fiança, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, acrescidas dos encargos, encargos moratórios e despesas incidentes, até o 5º (quinto) Dia Útil

seguinte ao do recebimento de simples notificação por escrito, enviadas pela Securitizadora, por meio de correspondência registrada ou entregue pessoalmente, sem que seja necessária a devolução do recibo (ou equivalente), informando o valor das Obrigações Garantidas inadimplidas.

- (v) A presente Fiança poderá ser executada e exigida pela Securitizadora quantas vezes for necessário até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.
- (vi) Os Fiadores se comprometem a não cobrar, receber ou de qualquer outra forma demandar, da Cedente, o pagamento de qualquer valor pago em decorrência da presente fiança, seja por subrogação ou a qualquer outro título, enquanto todas as importâncias que forem devidas à Securitizadora não tiverem sido integralmente pagas. Caso os Fiadores recebam quaisquer pagamentos da Cedente exclusivamente em decorrência da fiança prestada neste Contrato, os Fiadores receberão os referidos valores em caráter fiduciário e se comprometem a, independentemente de qualquer notificação ou outra formalidade, transferir imediatamente para Securitizadora, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis, os recursos então recebidos, livres de quaisquer deduções ou retenções em decorrência de tributos, impostos ou contribuições fiscais, sociais ou parafiscais.
- (vii) Os Fiadores reconhecem que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma, e que, portanto, não são terceiros alheios às obrigações, principais e acessórias atualmente devidas ou que possam ser devidas no futuro pela Cedente no âmbito deste Contrato e do Termo de Emissão de Notas Comerciais e no âmbito da operação de securitização.
- (viii) Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Cessionária, dos prazos para execução da Fiança não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda ou novação de qualquer direito ou faculdade aqui previsto.

## **11 RECOMPRA COMPULSÓRIA**

- 11.1** A Cessionária deverá retroceder a totalidade dos Créditos Imobiliários Locação, no estado em que se encontrarem, à Cedente, que, nessa hipótese, estará obrigada a realizar a recompra automática e compulsória, de forma

definitiva, irrevogável e irretroatável, dos Créditos Imobiliários Locação (**"Recompra Compulsória"**), independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial à Cedente, na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo (**"Eventos de Recompra Compulsória Automáticos"**):

- (i) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Cedente, por qualquer meio, total ou parcial, de forma gratuita ou onerosa, dos Imóveis;
- (ii) seja constatado, a qualquer momento, qualquer falsidade e inveracidade relevante quanto às declarações, em relação aos Contratos Locação Lastro, prestadas pela Cedente nos Documentos da Operação;
- (iii) caso o Contrato de Locação Complementar esteja em vigor e seja rescindido, em descumprimento ao disposto no referido contrato;
- (iv) caso esta Cessão seja anulada, considerada nula, torne-se inválida, inexecutável, ineficaz de qualquer forma deixe de existir, seja rescindida e/ou transferida ou cedida, observada as disposições contidas neste Contrato, inclusive sobre o reforço de garantia; e
- (v) qualquer evento de resgate total das Notas Comerciais e/ou declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.

11.1.2 Os Fiadores obrigam-se, ainda, a realizar o imediato pagamento do Valor da Recompra (conforme abaixo definido), caso a Cedente não o realize no prazo previsto na Cláusula 11.1.3 deste Contrato de Cessão.

11.1.1 A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória deverá ser notificada pela Cedente à Cessionária, com cópia aos Fiadores e Agente Fiduciário dos CRI.

11.1.2 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória Automáticos, as obrigações tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

11.1.3 Na ocorrência de Recompra Compulsória acima prevista, os CRI da Segunda Série serão considerados antecipadamente vencidos, devendo a Cedente ou os Fiadores, conforme o caso, pagará o montante equivalente à totalidade das parcelas vincendas dos Créditos Imobiliários Locação, devidas a partir da data do Evento de Recompra Compulsória, (**"Valor da Recompra"**), no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do envio de notificação realizada pela Cessionária,

noticiando-a da Recompra Compulsória, mediante o envio de recursos para a Conta do Patrimônio Separado. Os Fiadores obrigam-se, ainda, a realizar o imediato pagamento do Valor da Recompra, caso a Cedente não o realize no prazo aqui previsto.

- 11.1.4 Caso a Cedente ou os Fiadores não procedam com o pagamento da Recompra Compulsória dentro do prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da notificação da Cessionária nesse sentido, sobre o Valor da Recompra, incidirão juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* incidentes desde a data da determinação da Recompra Compulsória, tendo ela sido automática ou não, até a data de seu efetivo pagamento.

## 12 GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS E EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

- 12.1 As Partes estabelecem o seguinte quanto à guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a constituição dos Créditos Imobiliários Locação ("**Documentos Comprobatórios**"):
- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI Créditos Imobiliários Locação, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante, nos termos da Escritura de Emissão de CCI Créditos Imobiliários Locação; e
  - (ii) a Cessionária será a responsável pela custódia e guarda dos demais Documentos da Operação, atuando como fiel depositário.
- 12.2 Os Documentos Comprobatórios deverão ser guardados pela respectiva Parte, considerando o mais longo dos seguintes prazos: (i) o prazo exigido por lei; (ii) até o pagamento integral dos Créditos Imobiliários Locação.
- 12.3 Caso solicitado, as Partes, conforme respectivas responsabilidades, ficam obrigadas a entregar os Documentos Comprobatórios à outra Parte, no local por esta indicado, no prazo de até 2 (dois) dias contados da data de recebimento de notificação expressa neste sentido, exceto se de outra forma previsto nos Documentos da Operação ou em prazo menor, em caso de necessidade de cumprimento de ordem judicial que estabeleça prazo inferior ao anteriormente previsto. O prazo acima poderá ser, mediante acordo mútuo, prorrogado em função do número de Documentos Comprobatórios objeto de solicitação, ou reduzido, caso a Parte precise dos Documentos Comprobatórios para atendimento de alguma determinação judicial, de autoridade governamental, ou ainda, para responder a alguma notificação

extrajudicial que lhe for endereçada, em prazo para resposta inferior ao previsto nesta Cláusula.

### **13 INDENIZAÇÃO E MULTA INDENIZATÓRIA**

**13.1** Indenização: A Cedente e os Fiadores, solidariamente, se obrigam a indenizar e a isentar a Cessionária, seus diretores, conselheiros, representantes legais e empregados por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado em regime fiduciário em benefício dos Titulares de CRI ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como dos Titulares de CRI e de terceiros que possam constituir representantes de seus interesses ("**Partes Indenizáveis**"), de qualquer prejuízo e/ou perdas e danos diretos que venham a sofrer, conforme decisão judicial transitada em julgado e/ou administrativa definitiva, em decorrência do descumprimento pela Cedente ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação oriunda dos Contratos de Locação Lastro e/ou deste Contrato, incluindo, mas não se limitando, com relação à Cessão e sua respectiva formalização e à vinculação dos Créditos Imobiliários Locação aos CRI da Segunda Série para fins da Oferta.

**13.1.1** Se qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou administrativa definitiva for emitida em decorrência de ação, reclamação, investigação ou outro processo instituído contra quaisquer Partes Indenizáveis, em relação a ato, omissão ou fato atribuível à Cedente e/ou aos Fiadores, conforme o caso, a Cedente e/ou os Fiadores reembolsarão, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do pagamento pelas Partes Indenizáveis, ou pagarão o montante total pago ou devido pelas Partes Indenizáveis como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

**13.1.2** A obrigação de indenização prevista nas Cláusulas acima, abrange, inclusive: (i) o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser incorridos pelas Partes Indenizáveis, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes dos Contratos de Locação Lastro e/ou deste Contrato, desde que comprovados; e (ii) perdas decorrentes de eventual submissão dos Créditos Imobiliários Locação a regime jurídico diverso do regime atualmente aplicável, que implique qualquer ônus adicional às Partes Indenizáveis.

**13.1.3** As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula 13 deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão do presente Contrato.

**13.2** Multa Indenizatória: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.1 e seguintes acima, a Cedente e os Fiadores responderão pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Contratos de Locação Lastro e dos Créditos Imobiliários Locação durante todo o prazo de duração dos CRI da Segunda Série.

**13.2.1** Sem prejuízo das demais disposições deste Contrato, a Cedente e os Fiadores, solidariamente, se obrigam a indenizar a Cessionária, na forma da Cláusula 13.2.2 e seguintes abaixo, caso ocorra qualquer um dos eventos abaixo ("**Eventos de Multa Indenizatória**"):

- (i) a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários Locação sejam reconhecidas ou declaradas, individualmente ou em sua totalidade, por decisão judicial transitada em julgado;
- (ii) a ilegitimidade ou inexistência dos Contratos de Locação Lastro sejam reconhecidas ou declaradas, em sua totalidade, por decisão judicial transitada em julgado;
- (iii) caso os Créditos Imobiliários Locação sejam, integralmente, declarados nulos, inexistentes, inexigíveis, inválidos, ineficazes e/ou ilegais, por decisão judicial transitada em julgado; e
- (iv) caso os Contratos de Locação Lastro sejam, integralmente, declarados inexistentes e/ou ilegais, por decisão judicial transitada em julgado. Caso os Contratos de Locação Lastro ou os Créditos Imobiliários Locação sejam parcialmente declarados ilegítimos, nulos, inexistentes, inexigíveis, inválidos, ineficazes e/ou ilegais, por decisão judicial transitada em julgado, desde que por motivos não imputáveis a Cedente, a Cedente poderá optar pelo pagamento da Multa Indenizatória que deverá seguir, para todos os fins, o procedimento de Recompra Compulsória Exclusão; ou (ii) pela substituição dos Contratos de Locação Lastro ou Créditos Imobiliários Locação por Contratos de Locação Complementar,.

**13.2.2** Caso seja verificada a ocorrência de qualquer das hipóteses descritas na Cláusula 13.2.1 acima e a Cedente não opte pela substituição dos Contratos de Locação Lastro ou Créditos Imobiliários Locação por Contratos de Locação Complementar, a Cedente e/ou os Fiadores efetuarão o pagamento, em favor da Cessionária, no valor correspondente à totalidade das parcelas vincendas dos Créditos Imobiliários Locação, devidas a partir da data do Evento Multa Indenizatória, até a data do efetivo pagamento da Multa Indenizatória

aos Titulares dos CRI da Segunda Série a título de resgate antecipado (que deverá acontecer em até 2 (dois) dias úteis após depósito do valor pela Cedente na Conta do Patrimônio Separado, conforme o Termo de Securitização), acrescida de quaisquer despesas e encargos moratórios devidos nos termos deste Contrato, dos respectivos Contratos de Locação Lastro e/ou do Termo de Securitização (“**Multa Indenizatória**”).

- 13.2.3 Fica desde já estabelecido entre as Partes que (i) a Multa Indenizatória não será devida pela Cedente e pelos Fiadores nas hipóteses em que for devido pagamento em virtude da Recompra Compulsória; e (ii) o pagamento integral da Multa Indenizatória de acordo com os termos e condições aqui estabelecidos implicará na quitação das obrigações dos Contratos de Locação Lastro perante a Cessionária.
- 13.2.4 O valor a ser pago a título de Multa Indenizatória será informado pela Cessionária, acompanhado de memória de cálculo, à Cedente e aos Fiadores, através de notificação para pagamento em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento de referida notificação.
- 13.2.5 Caso a Multa Indenizatória não seja paga no prazo pactuado acima, incidirão sobre os valores em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, multa contratual, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die, bem como honorários advocatícios sucumbenciais e outras eventuais despesas decorrentes do atraso no pagamento, sendo certo que a Cessionária poderá promover todas as medidas necessárias para o pagamento do valor devido a título de Multa Indenizatória pela Cedente e pelos Fiadores.
- 13.2.6 A Multa Indenizatória é devida nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Cedente e os Fiadores obrigam-se de forma definitiva, irrevogável e irreatável a pagar à Cessionária os valores devidos na forma desta Cláusula 13.2, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente de culpa, dolo ou da existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Contratos de Locação Lastro e dos Créditos Imobiliários Locação quando do pagamento da Multa Indenizatória.
- 13.2.7 A Cedente e os Fiadores desde já reconhecem como líquida, certa, determinada e exigível, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, a Multa Indenizatória calculada e informada pela

Cessionária, nos termos deste Contrato.

- 13.3** As Partes desde já reconhecem que as obrigações de pagamento da Multa Indenizatória acima prevista sobreviverão à eventual rescisão, rescisão ou resolução deste Contrato, continuando plenamente válidas e eficazes, sendo exigíveis de acordo com os seus respectivos termos em relação aos Créditos Imobiliários Locação cedidos nos termos deste Contrato.
- 13.4** Em nenhuma circunstância, a Cessionária ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Cedente, os Fiadores, os Titulares de CRI, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou quaisquer terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Cessionária.
- 13.5** A Cedente obriga-se a manter indene e a indenizar a Cessionária e eventuais terceiros que possam constituir representantes de seus interesses ("**Partes Indenizáveis**"), contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos apurados judicialmente, de qualquer natureza, direta e comprovadamente sofridos pelas Partes Indenizáveis originados ou relacionados a: (i) falsidade contida nas declarações prestadas pela Cedente nos Documentos da Operação, conforme aplicável; (ii) dolo ou culpa da Cedente relacionada à Oferta, conforme aplicável; ou (iii) demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pela Cedente, pelo Ministério Público, pelos Titulares de CRI e/ou terceiros com o fim de discutir a presente Cessão, os Documentos da Operação, a governança da operação, inclusive requerendo a exclusão das Partes Indenizáveis do polo passivo da demanda, conforme aplicável, e arcando com todas eventuais despesas devidamente comprovadas para defesa dos interesses das Partes Indenizáveis, incluindo honorários advocatícios razoáveis de eventual patrono das Partes Indenizáveis para defesa de seus direitos.

#### **14 NOTIFICAÇÃO DA LOCATÁRIA**

- 14.1** Notificação da Locatária: Para fins do disposto no artigo 290 do Código Civil Brasileiro e nos respectivos Contratos de Locação Lastro o Cedente deverá enviar às Locatárias dos Contratos de Locação Lastro e/ou de novos contratos de locação sobre os Imóveis, na vigência deste Contrato, conforme o caso, em até 10 (dez) Dias Úteis, notificação por meio do boleto de pagamento em que deverá ser inserida uma redação substancialmente nos seguintes termos "*Créditos cedidos à CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, conforme "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"*", informando a respeito da presente Cessão de Crédito.

**14.2** As comunicações e/ou notificações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por telegrama ou, ainda, por correio eletrônico (e-mail) nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente

## **15 COMUNICAÇÕES**

**15.1** Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) Para a Cedente:

**SPE SP TERMINAIS NOROESTE S.A.**

Rua Bela Cintra, nº 1149, 8º andar, sala O, Consolação,

CEP 01.415-907 – São Paulo/SP

At.: Depto. Financeiro

Tel: (11) 3087-7166

E-mail: financeiro@socicam.com.br

(ii) Para os Fiadores:

**SOCICAM ADMINISTRAÇÃO PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA.**

Rua Bela Cintra, nº 1149, 8º andar, Conjunto 81, Consolação,

CEP 01.415-907– São Paulo/SP

At.: Depto. Financeiro

Tel: (11) 3087-7166

E-mail: financeiro@socicam.com.br

**SOCICAM INFRAESTRUTURA E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Rua Bela Cintra, nº 1149, 8º andar, Conjunto 82, Consolação,

CEP 01.415-907– São Paulo/SP

At.: Depto. Financeiro

Tel: (11) 3087-7166

E-mail: financeiro@socicam.com.br

**FMFS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.,**

Rua Bela Cintra, 1149, 8º andar, Consolação,

CEP 01.415-907- São Paulo/SP

At.: Depto. Financeiro

Tel: (11) 3087-7166

E-mail: financeiro@socicam.com.br

**JOSÉ MARIO LIMA DE FREITAS**

Rua Bela Cintra, nº 1149, 8º andar, Consolação,

CEP 01.415-907- São Paulo/SP

**MARCELO LIMA DE FREITAS**

Rua Bela Cintra, nº 1149, 8º andar, Consolação,

CEP 01.415-907- São Paulo/SP

**ANA MARIA LIMA DE FREITAS**

Avenida George Saville Dodd, nº 245, Jardim Guedala,

CEP 05608-020 - São Paulo/SP

**HELOÍSA MARIA LIMA DE FREITAS**

Rua Alberto Faria, nº 1281, Alto de Pinheiros,

CEP 0549-001- São Paulo/SP

(iii) Para a Cessionária:

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Avenida Faria Lima, 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, CEP 01451-001–  
São Paulo – SP,

At.: Nathalia Machado e Amanda Martins

Tel.: (11) 3045-8808

Correio eletrônico: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Página na rede mundial de computadores:  
<https://canalsecuritizadora.com.br>

- 15.2** As comunicações referentes a este Contrato serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “Aviso de Recebimento” expedido pelo correio, por correio eletrônico ou por telegrama, nos endereços acima. As comunicações feitas por meio ou 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).
- 15.3** A mudança de qualquer dos endereços acima ou das pessoas responsáveis pelo recebimento das comunicações deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado ou a pessoa responsável pelo recebimento das comunicações.
- 15.4** Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto na Cláusula 15.3 acima serão arcados pela Parte inadimplente.

**16 MANIFESTAÇÃO PRÉVIA DOS TITULARES DE CRI**

- 16.1** Para os fins deste Contrato, todas as decisões a serem tomadas pela Cessionária dependerão da manifestação prévia dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

**17 DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 17.1** As obrigações assumidas neste Contrato têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 17.2** O presente Contrato começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a integral liquidação dos Créditos Imobiliários Locação.

- 17.3** Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.
- 17.4** A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.
- 17.5** Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes, devendo ainda ser observado o disposto na Cláusula 16.1 acima.
- 17.6** A Cedente e a Cessionária não poderão, sob qualquer hipótese, em qualquer momento, presente ou futuro, ceder quaisquer das obrigações por elas assumidas no âmbito deste Contrato, ressalvada as hipóteses de substituição previstas no Termo de Securitização.
- 17.7** As Partes reconhecem este Contrato como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.
- 17.8** Para os fins deste Contrato, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil.
- 17.8.1** Qualquer alteração a este Contrato, após a integralização dos CRI da Segunda Série, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI da Segunda Série, reunidos em Assembleia Geral dos Titulares de CRI, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada Assembleia Geral dos Titulares de CRI da Segunda Série para deliberar a alteração deste Contrato, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; e (v) modificações já permitidas expressamente neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares

de CRI da Segunda Série ou qualquer alteração no fluxo dos CRI da Segunda Série, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI da Segunda Série.

**17.9** Para os fins deste Contrato, "**Dias Úteis**" significa qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil.

**17.10** Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Contrato até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

**17.11** As Partes afirmam e declaram que este Contrato poderá ser assinado com certificado digital da ICP-Brasil, nos termos do art. 10, parágrafo 2º da MP 2200-2/2001, e do artigo 6º do Decreto nº 10.278/2020, sendo as assinaturas consideradas válidas, vinculantes e executáveis, desde que firmadas pelos representantes legais das Partes. As Partes renunciam à possibilidade de exigir a troca, envio ou entrega das vias físicas (não-eletrônicas) assinadas do Contrato, bem como renunciam ao direito de recusar ou contestar a validade das assinaturas eletrônicas, na medida máxima permitida pela legislação aplicável.

**17.11.1** As Partes convencionam que, para todos os fins de direito que a data de início da produção de efeitos do presente Contrato será a data indicada abaixo, ainda que qualquer das Partes venham a assinar eletronicamente este Contrato em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroatividade dos efeitos deste Contrato para a data aqui mencionada.

## **18 LEI DE REGÊNCIA**

**18.1** Este Contrato é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

## **19 FORO**

**19.1** Fica eleito o foro da capital do Estado do São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Contrato de forma eletrônica, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [•] de [•] de 2023.

(As assinaturas seguem na página seguinte)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

*(Página de assinaturas 1/4 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos de Locação e Outras Avenças".)*

Cedente:

**SPE SP TERMINAIS NOROESTE S.A.**

\_\_\_\_\_

— Nome: Augusto Ricardo von Ellenrieder Nome: Marcilio Carlos Bovolini

Cargo: Diretor Administrativo Financeiro Cargo: Diretor Presidente

Cessionária

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

\_\_\_\_\_

Nome:

Cargo:

*(Página de assinaturas 2/4 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos de Locação e Outras Avenças".)*

Fiador:

**SOCICAM ADMINISTRAÇÃO PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA.**

—

Nome: Jose Mario Lima de Freitas

Cargo: Diretor Geral

—

Nome: Augusto Ricardo von Ellenrieder

Cargo: Diretor Administrativo Financeiro

**SOCICAM INFRAESTRUTURA E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

—

Nome: Jose Mario Lima de Freitas

Cargo: Diretor Geral

—

Nome: Augusto Ricardo von Ellenrieder

Cargo: Diretor Administrativo Financeiro

**FMFS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**

—

Nome: Jose Mario Lima de Freitas

Cargo: Diretor

—

Nome: Marcelo Lima de Freitas

Cargo: Diretor

*(Página de assinaturas 3/4 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos de Locação e Outras Avenças")*

Fiador:

---

**JOSÉ MARIO LIMA DE FREITAS**

*Para efeitos de outorga uxória, a cônjuge do Sr. José Mario Lima de Freitas atesta sua anuência expressa com a constituição de garantia fidejussória no âmbito do instrumento em referência, mediante sua assinatura, adiante efetivada:*

---

**Alessandra Barbour de Freitas**

---

**MARCELO LIMA DE FREITAS**

*Para efeitos de outorga uxória, a cônjuge do Sr. Marcelo Lima de Freitas atesta sua anuência expressa com a constituição de garantia fidejussória no âmbito do instrumento em referência, mediante sua assinatura, adiante efetivada:*

---

**Thais Moura Faria de Freitas**

---

**ANA MARIA LIMA DE FREITAS**

*(Página de assinaturas 4/4 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos de Locação e Outras Avenças")*

---

**HELOÍSA MARIA LIMA DE FREITAS**

Testemunhas:

---

—

Nome:

CPF:

---

—

Nome:

CPF:

## ANEXO I

### DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS LOCAÇÃO

Os Créditos Imobiliários Locação, a serem representados pela CCI Créditos Imobiliários Locação integral, contam com as seguintes características:

- (i) **Emissor das CCI:** Securitizadora;
- (ii) **Cedente dos Créditos Imobiliários Locação:** Cedente;
- (iii) **Devedor dos Créditos Imobiliários Locação:** as Locatárias mencionadas na tabela abaixo;
- (iv) **Prazo de Cessão dos Créditos Imobiliários Locação:** o prazo de cessão mencionados na tabela abaixo;

TERMINAL/I MÓVEL	RAZÃO SOCIAL	CNPJ	INÍCIO	TÉRMINO	DAT A BASE	ALUG UEL MENS AL	VALOR DE CESSÃO
AMARA L GURGE L	SDN CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES EIRELI	07.779.771/0001-78	01/nov/22	31/out/32	01/nov/22	4.271,22	196.562,94
CAMPO LIMPO	TRIVIA COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTICIOS EIRELI	20.088.908/0001-06	01/nov/22	31/out/32	01/nov/22	11.128,00	512.114,19
CAMPO LIMPO	BIBI BIJU BIJUTERIAS E ACESSORIOS FEMININOS LTDA	28.981.292/0001-00	01/nov/22	31/out/32	01/nov/22	4.950,00	227.800,62
CAMPO LIMPO	G A B LANCHES SOCIEDADE UNIPessoal LTDA	34.302.853/0001-08	01/nov/22	31/out/32	01/nov/22	8.268,00	380.496,06

CAMPO LIMPO	AMAZONE COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA	26.135.16 4/0001-10	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	9.888, 00	455.04 8,99
CAMPO LIMPO	BIBI BIJU BIJUTERIAS E ACESSORIOS FEMININOS LTDA	28.981.29 2/0001-00	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	4.400, 00	202.48 9,44
CAMPO LIMPO	DISOL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA	07.307.66 4/0001-47	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	6.900, 00	317.54 0,25
CAMPO LIMPO	SDN CONSULTORIA E PARTICIPAÇÃO S EIRELI	07.779.77 1/0001-78	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	11.38 9,92	524.16 7,84
CASA VERDE	SDN CONSULTORIA E PARTICIPAÇÃO S EIRELI	07.779.77 1/0001-78	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	4.271, 22	196.56 2,94
DIVERSOS	RZK DIGITAL MEDIA COMERCIALIZA ÇÃO DE MIDIA LTDA	42.159.90 8/0001-92	02/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	165.0 00,00	7.593. 353,84
LAPA	EBSTAR II BAZAR COMERCIO E SERVICO LTDA	30.371.32 6/0001-96	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	4.400, 00	202.48 9,44
LAPA	BAR ROOM CAFÉ EIRELI	14.276.62 6/0001-30	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	10.81 6,00	497.75 5,85
LAPA	TAPIOCA DE LANCHES EIRELI	27.996.33 0/0001-35	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	14.04 0,00	646.12 5,38

LAPA	DOG EXPRESS EIRELI	04.630.08 2/0001-09	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	10.53 0,00	484.59 4,04
LAPA	LARAMA COMÉRCIO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS E MÓVEIS EM GERAL EIRELI	13.830.44 9/0001-29	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	8.190, 00	376.90 6,47
LAPA	VALQUIRIA DE SOUZA RODRIGUES BIJUTERIAS	08.515.24 8/0001-05	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	4.400, 00	202.48 9,44
LAPA	EDUASSA EXPRESS PAO DE QUEIJO LTDA	10.440.74 4/0001-80	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	13.91 0,00	640.14 2,74
LAPA	AMAZONE COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA	26.135.16 4/0001-10	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	5.000, 00	230.10 1,63
LAPA	ROSIENE BISPO DOS SANTOS	05.700.33 7/0001-25	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	8.314, 80	382.64 9,81
LAPA	SDN CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES EIRELI	07.779.77 1/0001-78	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	7.118, 70	327.60 4,90
VILA NOVA CACHOEIRINHA	CAP DA SILVA PONTES COMERCIO DE ALIMENTOS	08.235.50 4/0004-45	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	12.20 6,48	561.74 6,19
VILA NOVA CACHOEIRINHA	DISOL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA	07.307.66 4/0001-47	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	7.500, 00	345.15 2,45

VILA NOVA CACHOEIRINH A	CAMILY OLIVEIRA SILVA	35.428.99 2/0001-37	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	6.600, 00	303.73 4,15
VILA NOVA CACHOEIRINH A	CAP DA SILVA PONTES COMERCIO DE ALIMENTOS	08.235.50 4/0003-64	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	13.83 5,25	636.70 2,72
VILA NOVA CACHOEIRINH A	LARAMA COMÉRCIO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS E MÓVEIS EM GERAL EIRELI	13.830.44 9/0001-29	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	8.190, 00	376.90 6,47
VILA NOVA CACHOEIRINH A	CAP DA SILVA PONTES COMERCIO DE ALIMENTOS	08.235.50 4/0005-26	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	13.73 2,29	631.96 4,47
VILA NOVA CACHOEIRINH A	REDEJOY COMÉRCIO DE LANCHES E SOUVENIERS LTDA	05.805.87 7/0001-73	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	5.460, 00	251.27 0,98
VILA NOVA CACHOEIRINH A	SDN CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES EIRELI	07.779.77 1/0001-78	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	11.38 9,92	524.16 7,84
VILA NOVA CACHOEIRINH A	W PUBLICIDADE & MARKETING EIRELI	32.669.61 2/0001-68	10/n ov/2 2	30/n ov/2 3	01/n ov/2 2	4.294, 00	35.151 ,44
PINHEIROS	DK COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA	17.791.10 3/0001-10	01/n ov/2 2	31/o ut/27	01/n ov/2 2	35.00 0,00	1.189. 357,25

PINHEIROS	RYCO EXPRESS COMERCIAL DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA	32.740.29 0/0001-04	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	12.51 9,00	576.12 8,47
PINHEIROS	VALQUIRIA DE SOUZA RODRIGUES BIJUTERIAS	08.515.24 8/0001-05	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	4.400, 00	202.48 9,44
PINHEIROS	BAFF'S COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTICIOS - EIRELI	08.495.29 1/0001-48	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	8.385, 00	385.88 0,44
PINHEIROS	SDN CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES EIRELI	07.779.77 1/0001-78	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	5.694, 96	262.08 3,92
PINHEIROS	FAMINTOS COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS E CONVENIÊNCIAS LTDA	08.442.19 7/0001-20	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	1.577, 18	72.582 ,34
PINHEIROS	DK COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA	17.791.10 3/0001-10	01/n ov/2 2	31/o ut/27	01/n ov/2 2	5.000, 00	169.90 8,18
PRINCESSA ISABEL	EDIMAR GOMES DA SILVA	134.463.0 88-06	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	20.00 0,00	920.40 6,53
PRINCESSA ISABEL	SDN CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES EIRELI	07.779.77 1/0001-78	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	2.847, 48	131.04 1,96

PIRITU BA	ADRIANA CARDOSO FERRAZ MARTINS 28771213805	24.002.57 6/0001-56	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	4.400, 00	202.48 9,44
PIRITU BA	ADRIANA CARDOSO FERRAZ MARTINS 28771213805	24.002.57 6/0001-56	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	3.300, 00	151.86 7,08
PIRITU BA	AMAZONE COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA	26.135.16 4/0001-10	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	6.857, 50	315.58 4,39
PIRITU BA	FAMINTOS COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS E CONVENIÊNCIA S LTDA	08.442.19 7/0001-20	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	8.268, 00	380.49 6,06
PIRITU BA	DOG EXPRESS EIRELI	04.630.08 2/0001-09	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	10.53 0,00	484.59 4,04
PIRITU BA	DISOL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA	07.307.66 4/0001-47	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	6.875, 00	316.38 9,74
PIRITU BA	TAPIOCA DE LANCHES EIRELI	27.996.33 0/0001-35	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	13.88 4,00	638.94 6,21
PIRITU BA	LARAMA COMÉRCIO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS E MÓVEIS EM GERAL EIRELI	13.830.44 9/0001-29	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	13.65 0,00	628.17 7,45

PIRITU BA	FAMINTOS COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS E CONVENIÊNCIAS LTDA	08.442.19 7/0001-20	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	11.12 8,00	512.11 4,19
PIRITU BA	JOSE ERIVAN AMARO BARBOSA 02768343560	46.656.44 1/0001-47	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	8.424, 00	387.67 5,23
PIRITU BA	FAMINTOS COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS E CONVENIÊNCIAS LTDA	08.442.19 7/0001-20	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	8.213, 40	377.98 3,35
PIRITU BA	ROSIENE BISPO DOS SANTOS	05.700.33 7/0001-25	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	10.08 0,00	463.88 4,89
PIRITU BA	SDN CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES EIRELI	07.779.77 1/0001-78	01/n ov/2 2	31/o ut/32	01/n ov/2 2	8.542, 44	393.12 5,88
<b>TOTAL</b>							<b>27.42 7.000, 00</b>

- (v) **Valor Total dos Créditos Imobiliários Locação:** R\$ 27.427.000,00 (vinte e sete milhões, quatrocentos e vinte e sete mil reais), nesta data, juntamente com seus pertinentes acessórios, a ser pago pelas Locatárias, nos termos dos Contratos de Locação Lastro.

## ANEXO II

### MODELO DE RELATÓRIO DE MONITORAMENTO

[•] , com sede na cidade [•], devidamente inscrita no CNPJ nº. [•], vem, por meio do presente, informar o que segue, tendo em vista o período compreendido entre [•] de [•] de 20[•]:

	Saldo Devedor dos Contratos de Locação	Índice de Inadimplência	Valores Recebidos	Quantidade de Contratos Renovados	Quantidade de Contratos não Renovados	Porcentagem em Créditos de Locação Alterados	Imóveis Vagos
Mês	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

[•]

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:



*(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Pulverizados)*

## **ANEXO X - ESCRITURA DE EMISSÃO DA CCI LOCAÇÃO LASTRO**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DA CÉDULA DE CRÉDITOS  
IMOBILIÁRIO, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA  
ESCRITURAL**

Entre

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

e

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

---

Datado de

[•] de [•] de 2023

---

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DA CÉDULA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIO, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL**

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do artigo 18, parágrafo 4º da Lei nº 10.931/04, as partes:

- (1) **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, CEP 01451-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social adiante designada simplesmente como "**Securitizadora**";
- (2) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, adiante designada simplesmente como "**Instituição Custodiante**".

E, ainda, como interveniente anuente:

- (3) **SPE SP TERMINAIS NOROESTE S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante à Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Bela Cintra, nº 1149, 8º andar, sala O, Consolação, CEP 01.415-907, inscrita no CNPJ sob o nº 44.765.258/0001-54, neste ato devidamente representada nos termos do seu contrato social ("**SPE SP**" ou "**Cedente**").

A Securitizadora e a Instituição Custodiante (quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**") formalizam, neste ato, o presente "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão da Cédula de Créditos Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" ("**Escritura de Emissão de CCI**"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

- (A) em 23 de fevereiro de 2023, a SPE SP emitiu, e a Securitizadora subscreveu, 54.500 (cinquenta e quatro mil e quinhentas) Notas Comerciais (conforme abaixo definido), para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) em série única, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais (conforme abaixo definido), cujos recursos serão destinados pela SPE SP na forma prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (B) nesta data, a SPE SP cedeu os valores de aluguel do(s) respectivo(s) Contratos de Locação Lastro (conforme abaixo definido) a firmados pela SPE SP, devidamente corrigidos, devidos mensalmente, conforme disposto nos respectivos Contratos de Locação Lastro, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios, presentes e futuros, devidos à SPE SP, em razão dos

Contratos de Locação Lastro, incluindo todos os seus acessórios e garantias, tais como atualização monetária, multas moratórias, juros de mora, penalidades, indenizações, incluindo as multas devidas por rescisão antecipada motivada pelos devedores dos respectivos Contratos de Locação Lastro por meio do Contrato de Cessão Créditos Locação Lastro (conforme abaixo definido) no valor de R\$ 27.427.000,00 (vinte e sete milhões, quatrocentos e vinte e sete mil reais) à Securitizadora;

- (C) para garantir o pagamento das Notas Comerciais e da Cessão Créditos Locação (conforme abaixo definido) foram outorgadas as Garantias Reais (conforme abaixo definido) pela SPE SP, pela SAP e SIP, bem como pelas Fiança (conforme abaixo definido) outorgadas pelos Fiadores (conforme abaixo definido); e
- (D) a Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários ("**CCI NC**"), por meio da Escritura de Emissão da CCI celebrada em 23 de fevereiro de 2023;
- (E) ainda, a Securitizadora, na qualidade de titular dos créditos imobiliários, deseja emitir, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar os créditos imobiliários decorrentes da Cessão Créditos Locação ("**CCI Contrato de Cessão**"); e
- (F) as CCIs serão custodiadas pela Instituição Custodiante, ora nomeada observado o disposto na Resolução CVM 60, para que os Créditos Imobiliários sejam vinculados como lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries da 36ª emissão da Securitizadora. Os CRI serão distribuídos pelo Coordenador Líder, por meio de oferta pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), em regime de melhores esforços de colocação ("**Operação de Securitização**").

a presente Escritura de Emissão das CCI é parte integrante da Operação de Securitização, negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, e, por conseguinte, deverá ser interpretada em conjunto com os Documentos da Operação.

## **1 PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES**

**1.1 Termos Definidos.** Os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado que lhes é atribuído neste Contrato, ainda que posteriormente ao seu uso.

**1.1.1** Os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, que não estejam de outra forma definidos neste Contrato, terão o significado a eles atribuído no Termo de Emissão.

1.1.2 Para os fins deste Contrato, os termos abaixo definidos terão os seguintes significados:

<p><b>"Agente Fiduciário"</b></p>	<p><b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, instituição financeira, com sede na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88;</p>
<p><b>"Alienação Fiduciária de Ações"</b></p>	<p>a alienação fiduciária das ações de emissão da Devedora a ser realizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações em garantia das Obrigações Garantidas;</p>
<p><b>"Aluguéis Lastro"</b></p>	<p>os aluguéis, bem como todos os direitos creditórios, presentes e futuros, devidos à Devedora, em razão dos Contratos de Locação Lastro, incluindo todos os seus acessórios e garantias, tais como atualização monetária, multas moratórias, juros de mora, penalidades, indenizações, incluindo as multas devidas e os valores dos contratos de locação firmados entre a Devedora e os locatários, devidos mensalmente, conforme disposto nos respectivos contratos de locação, os quais foram cedidos à Securitizadora por meio do Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro, os quais foram vinculados à CCI Contrato de Cessão pela Securitizadora, bem como aos CRI;</p>
<p><b>"Ana"</b></p>	<p><b>ANA MARIA LIMA DE FREITAS</b>, brasileira, separada judicialmente, psicóloga, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3.650.807-X SSP-SP, inscrita no CPF sob o nº 043.895.208-14, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida George Saville Dodd, nº 245, Jardim Guedala, CEP 05608-020;</p>
<p><b>"B3"</b></p>	<p><b>B3 S.A. BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b>, sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF nº 09.346.601/0001-25;</p>
<p><b>"CCI NC"</b></p>	<p>significa a cédula de crédito imobiliário emitida nos termos da escritura de emissão da CCI representativa das Notas Comerciais;</p>

<b>"CCI Contratos de Locação"</b>	significa a cédula de crédito imobiliário emitida por meio desta Escritura de Emissão da CCI representativa do Contrato de Cessão;
<b>"CCIs"</b>	a CCI NC e CCI Contrato de Cessão, quando mencionadas em conjunto;
<b>"Cessão de Créditos Locação Lastro"</b>	a cessão dos Aluguéis Lastro e dos Créditos de Locação Lastro realizada por meio do Contrato de Cessão de Créditos Locação;
<b>"Cessão Fiduciária"</b>	a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária em garantia das Obrigações Garantidas;
<b>"Coordenador Líder"</b>	significa a <b>BS2 DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 28.650.236/0001-92, com sede da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Vicente Pinzon, 51, 11º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-130;
<b>"Contrato de Alienação Fiduciária"</b>	o <i>"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças"</i> a ser celebrado entre SIP, a SAP, a Securitizadora e a Cedente;
<b>"Contrato de Cessão Fiduciária"</b>	o <i>"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"</i> , a ser celebrado entre Cedente e a Securitizadora;
<b>"Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro"</b>	significa o <i>"Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"</i> celebrado pela SPE SP, na figura de cedente, e a Securitizadora na figura de cessionária e os Fiadores na figura de fiadores, por meio do qual foram cedidos à Securitizadora os Contratos de Locação, os quais serão vinculados à CCI Contrato de Cessão;
<b>"Contratos de Locação Lastro"</b>	o <i>"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Espaço Comercial"</i> , celebrado entre a SPE SP e os locatários, conforme arrolados no Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro;

<b>"Contratos de Locação Complementar"</b>	o <i>"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Espaço Comercial"</i> celebrado entre a SPE SP e a SAP, conforme arrolados no Contrato de Cessão de Créditos de Locação Lastro;
<b>"Contratos de Locação"</b>	os Contratos de Locação Lastro e o Contrato de Locação Complementar, quando mencionados em conjunto;
<b>"Conta Vinculada"</b>	tem o significado previsto no Contrato de Cessão Locação Lastro;
<b>"Conta do Patrimônio Separado"</b>	tem o significado previsto no Termo de Securitização;
<b>"Créditos Imobiliários Locação"</b>	os créditos imobiliários devidos à SPE SP por meio dos Contratos de Locação Lastro, os quais serão cedidos à Securitizadora por meio do Contrato de Cessão Créditos Locação Lastro e vinculados à CCI Contrato de Cessão;
<b>"Créditos Imobiliários NC"</b>	os créditos imobiliários decorrentes da emissão privada das Notas Comerciais, devidas pela SPE SP, no âmbito do Termo de Emissão e subscritas e integralizadas pela Securitizadora;
<b>"Código de Processo Civil"</b>	a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
<b>"Créditos Imobiliários"</b>	a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais emitidas por meio do Termo de Emissão, e da Cessão de Créditos Locação Lastro realizada por meio do Contrato de Cessão Locação Lastro, representados pela CCI NC e CCI Contrato de Cessão;
<b>"CRI 1ª Série"</b>	os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da 36ª (trigésima sexta) Emissão da Emissora, conforme descritos no Termo de Securitização, lastreados exclusivamente nos Créditos Imobiliários NC oriundos das Notas Comerciais, nos termos da Lei nº 14.430;
<b>"CRI 2ª Série"</b>	os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª Série da 36ª (trigésima sexta) Emissão da Emissora, conforme descritos no Termo de Securitização, lastreados exclusivamente nos Créditos Imobiliários Contrato de Locação, nos termos da Lei nº 14.430;

<b>"CRI"</b>	Os CRI 1ª Série e CRI 2ª Série quando mencionados em conjunto;
<b>"Dia Úteis"</b>	significa qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
<b>"Direitos Conta Vinculada"</b>	tem o significado previsto no Contrato de Cessão Fiduciária;
<b>"Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente"</b>	significa a cessão fiduciária realizada nos termos do Contrato de Cessão.
<b>"Documentos da Operação"</b>	os seguintes documentos: (i) o Termo de Emissão; (ii) o boletim de subscrição das Notas Comerciais; (iii) o Termo de Securitização; (iv) a esta Escritura de Emissão das CCI; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária; (vii) o Contrato de Cessão; e (viii) os boletins de subscrição dos CRI; (ix) os Contratos de Locação; e (x) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos.
<b>"Documentos Comprobatórios"</b>	tem o significado previsto na Cláusula 3.7.3 desta Escritura de Emissão da CCI;
<b>"Escritura de Emissão da CCI"</b>	o presente <i>"Instrumento Particular de Emissão da Cédula de Créditos Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural"</i> , celebrado em [•] de [•] de 2022, entre a Emissora e a Instituição Custodiante com interveniência anuência da SPE SP;
<b>"Fiadores"</b>	os Fiadores PF e os Fiadores PJ, em conjunto;
<b>"Fiadores PF"</b>	em conjunto, José, Marcelo, Ana e Heloísa;
<b>"Fiadores PJ"</b>	em conjunto, a FMFS, a SAP e a SIP;
<b>"Fiança"</b>	a garantia fidejussória de Fiança prestadas pelos Fiadores;
<b>"FMFS"</b>	<b>FMFS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Bela

	Cintra, nº 1149, 8º andar, Consolação, CEP 01.415-907 inscrita no CNPJ sob o nº 00.688.917/0001-20;
<b>“Fundo de Despesas”</b>	Tem o significado previsto no Termo de Securitização;
<b>“Garantias Reais”</b>	significa a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Ações, quando mencionadas em conjunto;
<b>“Garantias”</b>	significam as Garantias Reais e a Fiança, quando mencionados em conjunto;
<b>“Heloísa”</b>	<b>HELOÍSA MARIA LIMA DE FREITAS</b> , brasileira, divorciada, arquiteta, portadora da Cédula de Identidade RG nº 5.402.021-9 SSP-SP, inscrita no CPF sob o nº 952.986.498-15, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alberto Faria, nº 1281, Alto de Pinheiros, CEP 0549-001;
<b>“Investimentos Permitidos”</b>	tem o significado previsto no Contrato de Cessão Fiduciária;
<b>“IPCA/IBGE”</b>	o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<b>“José”</b>	<b>JOSÉ MARIO LIMA DE FREITAS</b> , brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.617.634 SSP-SP, inscrito no CPF sob o nº 048.426.288-20, com endereço profissional na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, nº 1149, 8º andar, CEP 01.415-907, com interveniência anuência de Alessandra Barbour de Freitas, brasileira, jornalista, portadora da cédula de identidade RG nº 14.666.777-3, inscrita no CPF sob o nº 247.553.528-86, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Afonso Braz, nº 747, apto 71c, Vila Nova Conceição, CEP 045111-011;
<b>“Lei nº 10.931/04”</b>	a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
<b>“Marcelo”</b>	<b>MARCELO LIMA DE FREITAS</b> , brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro

	eletrônico, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.617.635-8 SSP-SP, inscrito no CPF sob o nº 051.822.568-25, com endereço profissional na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, nº 1149, 8º andar, CEP 01.415-907, com interveniência anuência de Thais Moura Faria de Freitas, brasileira, inscrita no CPF sob o nº 165.925.878-22, com endereço profissional na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, nº 1149, 8º andar, CEP 01.415-907;
<b>"Notas Comerciais"</b>	significa as notas comerciais emitidas conforme o Termo de Emissão colocadas privadamente e subscritas pelas Securitizadora;
<b>"Obrigações Garantidas"</b>	de forma a assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela SPE SP, por força do Termo de Emissão e do Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento das despesas e os custos com a execução das garantias;
<b>"Resolução CVM 60"</b>	a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;
<b>"SAP"</b>	SOCICAM ADMINISTRAÇÃO PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Bela Cintra, nº 1149, 8º andar, conjunto 81, Consolação, CEP 01.415-907, inscrita no CNPJ sob o nº 43.217.280/0001-05;
<b>"Securitizadora" ou "Emissora"</b>	a CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão da CCI;
<b>"SIP"</b>	SOCICAM INFRAESTRUTURA E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Bela Cintra, nº 1149, 8º andar, conjunto 82, Consolação, CEP 01.415-907, inscrita no CNPJ sob o nº 62.396.296/0001-69;
<b>"SPE SP"</b>	A SPE SP, qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão da CCI;

<b>"Sistema de Negociação"</b>	a B3 ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCI;
<b>"Termo de Emissão"</b>	significa o presente <i>"Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão da SPE SP Terminais Noroeste S.A."</i> celebrado entre a SPE SP, a Securitizadora e os Fiadores;
<b>"Termo de Securitização"</b>	o <i>"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização"</i> , conforme aditado;
<b>"Titular da CCI"</b>	o titular da CCI, pleno ou fiduciário, a qualquer tempo;
<b>"Valor da Cessão"</b>	tem o significado previsto no Termo de Securitização;

**1.2 Prevalência.** Em caso de divergências entre as disposições desta Escritura de Emissão de CCI e aquelas previstas no Termo de Emissão, prevalecerão aquelas previstas no Termo de Emissão.

## **2 Do Objeto**

### **2.1 Objeto**

**2.1.1** Pela presente Escritura de Emissão da CCI, a Securitizadora emite a CCI Contrato de Locação, conforme as características descritas no Anexo I deste instrumento, para representar os Créditos Imobiliários Locação, oriundos da Cessão de Créditos Locação Lastro, o qual é de titularidade da Securitizadora.

**2.1.2** A presente emissão de CCI Contrato de Cessão destina-se a viabilizar a emissão de CRI lastreados nos Créditos Imobiliários Locação, representados pela CCI Contratos de Locação, sendo que, oportunamente, a CCI Contrato de Cessão ora emitida será vinculada aos CRI, conforme disposto no Termo de Securitização.

### **3 Das Características das CCI**

#### **3.1 Valor**

O valor nominal total de emissão da CCI Contratos de Locação é de R\$ 27.427.000,00, na data de sua emissão, qual seja [•] de [•] de 2023.

#### **3.2 Quantidade**

**3.2.1** É emitida uma CCI Contratos de Locação representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Locação, na forma descrita no Anexo I à presente Escritura de Emissão da CCI, de modo que a CCI Contrato de Cessão será equivalente ao valor principal de R\$ 27.427.000,00.

**3.2.2** Sempre que ocorrer a alteração de qualquer CCI Contratos de Locação em virtude da renovação ou da substituição dos Contratos de Locação Lastro, conforme permitido nos termos do Contrato de Cessão de Créditos Locação Lastro, tal CCI Contrato de Cessão será alterada, para refletir os novos termos e condições dos respectivos Contratos de Locação, observada a Cláusula 3.1.

#### **3.3 Série e Número**

A presente emissão é realizada em 1 (uma) série, sendo composta por [•] ([•]) CCIs, sendo que uma CCI Contrato de Cessão está representada conforme Anexo I à presente Escritura de Emissão da CCI.

#### **3.4 Forma**

As CCIs dos Contratos de Locação [serão integrais], sendo emitida sob a forma escritural e sem garantia real imobiliária.

#### **3.5 Prazo e Datas de Vencimento**

O prazo e a data de vencimento da CCI Contratos de Locação, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Locação, estão especificados no Anexo I desta Escritura de Emissão da CCI.

#### **3.6 Negociação**

**3.6.1** Para fins de negociação, as CCIs Contratos de Locação serão registradas no Sistema de Negociação.

**3.6.2** Toda e qualquer transferência das CCIs Contrato de Cessão deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação.

**3.6.3** Sempre que houver troca de titularidade das CCIs Contratos de Locação, o Titular da CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante e à Securitizadora a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

### 3.7 Custódia

- 3.7.1 A Instituição Custodiante será responsável pela custódia eletrônica de 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão da CCI.
- 3.7.2 Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão da CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI Contrato de Cessão no Sistema de Negociação, conforme emitidas na largada e alteradas em seus eventuais futuros aditamentos, considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato *excel*, no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todas as informações necessárias para registro no Sistema de Negociação, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de todas as informações.
- 3.7.3 A Instituição Custodiante deverá receber uma via original do Termo de Emissão, do presente instrumento e do Termo de Securitização que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Créditos Imobiliários Locação, e seus eventuais futuros aditamentos, sendo certo que a Securitizadora, no caso dos da substituição ou renovação dos Contratos de Locação Lastro, deverá disponibilizar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original e 1 (uma) cópia simples (PDF) de cada um dos aditamentos e/ou novos Contratos de Locação Lastro, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de assinatura destes ("**Documentos Comprobatórios**") relacionado aos Créditos Imobiliários Locação vinculados à CCI Contrato de Cessão previamente ao registro da CCI Contrato de Cessão para conferência das informações relativas à CCI Contrato de Cessão.
- 3.7.4 As vias originais dos Documentos da Operação ficarão em poder da SPE SP, haja vista o seu interesse em conservá-las, ficando responsável pela guarda e conservação dos Documentos Comprobatórios durante todo o prazo de duração dos Documentos da Operação.
- 3.7.5 A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar a titularidade das CCIs Contratos de Locação emitida, mediante recebimento de declaração de confirmação de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo Titular da CCI à Instituição Custodiante. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCIs Contratos de Locação estiverem depositadas gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

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

### **3.8 Local de Pagamento**

**3.8.1 Local e Forma de Pagamento dos Créditos Imobiliários Locação.** Em decorrência da celebração do Contrato de Cessão Locação Lastro, todos e quaisquer recursos decorrentes dos Contratos de Locação Lastro serão, a partir da data do pagamento do Valor da Cessão, pagos diretamente na Conta Vinculada e transferidos para a Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto no Contrato de Cessão de Créditos Locação Lastro.

### **3.9 Encargos Moratórios**

Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários Locação e, por consequência, das CCIs Contratos de Locação, são aqueles discriminados no Termo de Emissão, conforme descrito no Anexo I à presente Escritura de Emissão da CCI.

### **3.10 Atualização Monetária**

A atualização monetária das CCIs Contratos de Locação está prevista no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

### **3.11 Garantias**

As CCIs Contratos de Locação, representativa dos Créditos Imobiliários Locação, são emitidas sem garantia real ou fidejussória, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei nº 10.931.

### **3.12 Vencimento Final**

As CCIs Contratos de Locação terá o vencimento final indicado no Anexo I à presente Escritura de Emissão da CCI.

### **3.13 Emissão de CRI**

Os Créditos Imobiliários Locação representados pelas CCIs Contratos de Locação objeto desta Escritura de Emissão de CCI serão cedidos à Securitizadora, e destinados à viabilização da emissão dos CRI 2ª Série.

### **3.14 Multas e Penalidades**

As multas e penalidades dos Créditos Imobiliários Locação, representados pela CCI Contratos de Locação no Anexo I à presente Escritura de Emissão

da CCI.

### **3.15 Demais Características**

As demais características das CCIs Contratos de Locação encontram-se descritas no Anexo I desta Escritura de Emissão da CCI.

## **4 Transferência de Direitos e Obrigações**

### **4.1 Negociação da CCI Contrato de Cessão**

4.1.1 A Securitizadora desde já está autorizada a negociar as CCIs Contratos de Locação de sua titularidade, cedendo e transferindo a terceiros os Créditos Imobiliários Locação representados pelas CCIs Contratos de Locação, observados os termos do Contrato de Cessão.

4.1.2 A negociação das CCIs Contratos de Locação independe da autorização Emissora e da Instituição Custodiante e será feita por meio da B3.

### **4.2 Abrangência da Cessão**

A cessão das CCI Contratos de Locação abrange a totalidade dos respectivos Créditos Imobiliários Locação por ela representado, bem como todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, ações e acessórios assegurados à Securitizadora, ficando o novo Titular das CCIs, assim, sub-rogado em todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, ações e acessórios representados pelas CCIs Contratos de Locação.

### **4.3 Compensação**

Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs Contratos de Locação não são passíveis de compensação com eventuais créditos detidos pelos Locatários contra o SPE SP, eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso e vice-versa.

### **4.4 Entrega dos Documentos Comprobatórios**

Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão da CCI Contrato de Cessão, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04 e pelos regulamentos do Sistema de Negociação, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação mencionada ou em menor prazo, na hipótese de necessidade de atendimento de prazo legalmente estabelecido.

## 5 Despesas e Tributos

### 5.1 Despesas relacionadas à Emissão da CCI

São de responsabilidade direta ou indiretamente da Emissora, todas as despesas relativas a esta Escritura de Emissão da CCI, conforme listadas no Anexo I, incluindo, mas não se limitando, ao depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as despesas referentes aos Créditos Imobiliários Locação, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários Locação e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais.

## 6 Despesas Relacionadas aos Créditos Imobiliários Locação

6.1 Todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários Locação, incluindo, mas não se limitando à cobrança, à administração e liquidação dos Créditos Imobiliários Locação (ainda que mediante execução do Termo de Emissão), serão de responsabilidade da Securitizadora (direta ou indiretamente) e, no caso de vinculação à Emissão de CRI e inadimplemento por parte da Securitizadora no âmbito deste, do patrimônio separado da emissão.

6.2 A remuneração da Instituição Custodiante é composta da seguinte forma:

(i) **Registro e Implantação das CCI.** Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$ [•] ([•]) compreendendo o valor de R\$ [•] ([•]), referente ao registro da CCI NC na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, e R\$ [•] ([•]), referente a primeira parcela da remuneração da Custódia do lastro a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI 1ª Série;

(iii) **Custódia das CCI.** Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor de R\$ [•] ([•]), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

6.2.1 As parcelas citadas na cláusula 6.2 acima serão reajustadas 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, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes. Além disso, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF

(Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

- 6.2.2** As parcelas citadas no item "i" e "ii" acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.
- 6.2.3** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.
- 6.2.4** A remuneração da Instituição Custodiante prevista nesta cláusula não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, registradora e negociadora da CCI NC durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão arcadas direta ou indiretamente pela Securitizadora, desde que comprovadas e razoavelmente incorridas, nos termos do Termo de Emissão, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, devendo a Securitizadora realizar o reembolso à Instituição Custodiante. Tais faturas serão emitidas diretamente em nome da Securitizadora. As despesas aqui mencionadas não incluem publicações em geral, notificações, viagens, transporte, alimentação e estadias, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, extração de certidões, fotocópias, digitalizações e envio de documentos.

## **7 Tributos**

Os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre a CCI Contrato de Cessão e/ou sobre os Créditos Imobiliários Locação serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos, sendo vedado qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação destes valores com os valores devidos em razão do Termo de Emissão.

## **8 Disposições Gerais**

### **8.1.1 Nulidade, Invalidade ou Ineficácia**

A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão da CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a envidar os

seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

#### **8.1.2 Caráter Irrevogável e Irretratável**

A presente Escritura de Emissão da CCI é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

#### **8.1.3 Título Executivo**

Para os fins da execução dos Créditos Imobiliários Locação representados pela CCI Contrato de Cessão , bem como as obrigações dela decorrentes, considera-se, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei nº 10.931/04, que a CCI Contrato de Cessão são títulos executivos extrajudiciais, exigíveis pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão da CCI e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários Locação.

#### **8.1.4 Tolerância**

A eventual tolerância, concessão ou liberalidade das Partes e/ou do Titular da CCI, conforme o caso, no exercício de qualquer direito que lhes for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados na presente Escritura de Emissão da CCI ou na legislação aplicável.

#### **8.1.5 Prévia Autorização dos Titulares dos CRI**

Adicionalmente, as partes concordam que qualquer alteração a esta Escritura de Emissão da CCI após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, conforme previsto no Termo de Securitização, sendo certo, todavia, que a presente Escritura de Emissão da CCI poderá ser alterada, independentemente de deliberação dos titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos documentos da Oferta; (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares; (iii) quando verificado de erro de digitação, desde que tais modificações não representem prejuízo aos titulares dos CRI, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora, da Instituição Custodiante, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

#### **8.1.6 Exercício dos Direitos**

O atraso no exercício ou o não exercício por qualquer das Partes de qualquer prerrogativa ou direito aqui contido não deverá operar como renúncia,

novação ou alteração contratual, a não ser que assim seja expressamente manifestado por tal parte. Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão da CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei.

#### **8.1.7 Comunicações**

Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão da CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, mediante entrega pessoal, por e-mail, serviço de entrega especial ou carta registrada, endereçados à respectiva parte.

(i) Se para a Securitizadora:

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Avenida Faria Lima, 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, CEP 01451-001- São Paulo – SP,

At.: Nathalia Machado e Amanda Martins

Tel.: (11) 3045-8808

Correio eletrônico: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Página na rede mundial de computadores:

<https://canalsecuritizadora.com.br>

(ii) Se para a Instituição Custodiante

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º Andar – Pinheiros

CEP: 05425-020, São Paulo – SP

At.: Eugênia Souza/Marcio Teixeira

E-mail: corporate@vortex.com.br /custodiante@vortex.com.br

Telefone: (11) 3030-7177

(iii) Se para a SPE SP

**SPE SP TERMINAIS NOROESTE S.A.**

Rua Bela Cintra, nº 1149, 8º andar, sala O, Consolação,

CEP 01.415-907 – São Paulo/SP

At.: Depto. Financeiro

Tel: (11) 3087-7166

E-mail: financeiro@socicam.com.br

**8.1.8** As Partes se responsabilizam a manter constantemente atualizados o(s) endereço(s) para efeitos de comunicação sobre qualquer ato ou fato decorrente desta Escritura de Emissão da CCI.

## **9 Definições**

As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão da CCI, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Termo de Securitização ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

## **10 Operação Complexa**

As Partes declaram que a presente Escritura de Emissão da CCI integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo, mas não se limitando, à celebração dos Documentos da Operação, de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

## **11 Assinatura Digital**

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

## **12 Legislação Aplicável e Foro**

### **12.1 Legislação Aplicável**

Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

### **12.2 Foro**

Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam esta Escritura de Emissão da CCI digitalmente na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de 2023.

*[restante da página deixado intencionalmente em branco]*

*(Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão da Cédula de Créditos Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural")*

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

---

Nome:  
Cargo:

---

Nome:  
Cargo:

*(Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão da Cédula de Créditos Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural")*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

---

Nome:  
Cargo:

---

Nome:  
Cargo:

*(Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão da Cédula de Créditos Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural")*

**SPE SP TERMINAIS NOROESTE S.A.,**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Nome:

Nome: Cargo:

Cargo:

*(Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão da Cédula de Créditos Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural")*

Testemunhas:

1.

2.

---

Nome:

CPF:

---

Nome:

CPF:

## Anexo I

### CCI Contratos de Locação

<b>CÉDULA DE CRÉDITO</b> <b>IMOBILIÁRIO Nº 02</b>	<b>DATA DE EMISSÃO:</b> [•] de [•] de 2023
<b>LOCAL DE EMISSÃO:</b> Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	

<b>SÉRIE</b>	ÚNICA	<b>NÚMERO</b>	002	<b>TIPO DE CCI</b>	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	-----	--------------------	----------

<b>1. EMISSORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>							
CNPJ/MF: 41.811.375/0001-19							
ENDEREÇO: Avenida Faria Lima, 1234							
COMPLEMENTO	conjunto s 41, 42, 43 e 44,	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451- 001

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>SPE SP TERMINAIS NOROESTE S.A.</b>							
CNPJ/MF: 44.765.258/0001-54							
ENDEREÇO: Rua Bela Cintra							
COMPLEMENTO	nº 1149, 8º andar, sala O, Consola ção	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.415- 907

<b>4. TÍTULO</b>							
O "[•]"							

**5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** O valor de R\$ [•] ([•]) , em [•] de [•] de 2023 (“Data de Emissão”).

**6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:**

<b>Matrícula [•]</b>					
<b>Cartório</b>	[•]	<b>Endereço</b>	[•]	<b>Complemento:</b>	[•]
<b>Cidade</b>	[•]	<b>UF</b>	[•]	<b>CEP:</b>	[•]

**7. CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO:**

<b>Prazo da Locação:</b>	Início em 01 de novembro de 2022 e término em 31 de outubro de 2032.
<b>Valor total mensal da Locação:</b>	Na presente data, R\$ 609.969,76 (seiscentos e nove mil e novecentos e sessenta e nove reais e setenta e seis centavos).
<b>Forma de atualização monetária da Locação:</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE).
<b>Local de Pagamento:</b>	conta vinculada nº 08199992-2, de titularidade da SPE SP, não movimentável pela SPE SP, mantida na Agência nº 0001 do Banco Money Plus (nº 274)
<b>Periodicidade de pagamento da Locação:</b>	Mensal
<b>Encargos moratórios:</b>	[•]

<b>8. GARANTIAS</b>	A presente CCI é emitida sem garantia real imobiliária ou qualquer outra garantia.
---------------------	------------------------------------------------------------------------------------

## CRI Socicam - 4 Aditamento ao Termo de Securitização vfinal.pdf

Documento número #78d89512-82c4-4984-a916-0eda5e128ae2

Hash do documento original (SHA256): 480c2216cacb2a8e39794026875dffa061e580dafa78880162765e050a739568

Hash do PAdES (SHA256): 56c72aabc75438f5512adb81081fb05056b338d863f2645c1e875a0fa2f80b07

### Assinaturas

✓ **Litza Flores Sester**  
CPF: 339.495.078-25  
Assinou em 24 nov 2025 às 15:00:03  
Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 07 jul 2026

✓ **NATHALIA MACHADO LOUREIRO**  
CPF: 104.993.467-93  
Assinou em 19 nov 2025 às 15:19:01  
Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 08 mar 2026

✓ **Amanda Regina Martins**  
CPF: 430.987.638-25  
Assinou como testemunha em 19 nov 2025 às 15:20:53  
Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 19 jul 2026

✓ **João Matheus Abrahão**  
CPF: 036.000.521-79  
Assinou em 19 nov 2025 às 15:58:15  
Emitido por AC ONLINE RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 11 jul 2027

✓ **Guilherme Marcuci Machado**  
CPF: 373.237.308-80  
Assinou como testemunha em 19 nov 2025 às 15:18:19  
Emitido por AC SINCOR RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 27 jun 2026

### Log

19 nov 2025, 15:13:45 Operador com email rodrigo@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 criou este documento número 78d89512-82c4-4984-a916-0eda5e128ae2. Data limite para assinatura do documento: 19 de dezembro de 2025 (15:13). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.

- 19 nov 2025, 15:14:57 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.
- 19 nov 2025, 15:14:57 Operador com email rodrigo@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: lfl@vortex.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 Litza Flores Sester e CPF 339.495.078-25.
- 19 nov 2025, 15:14:57 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.
- 19 nov 2025, 15:14:57 Operador com email rodrigo@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: jma@vortex.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 João Matheus Abrahão e CPF 036.000.521-79.
- 19 nov 2025, 15:14:57 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.
- 19 nov 2025, 15:18:19 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. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.561142 e longitude -46.6952955. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1345.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 19 nov 2025, 15:19:01 NATHALIA MACHADO LOUREIRO assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 104.993.467-93. IP: 179.191.118.174. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.561142 e longitude -46.6952955. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1345.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 19 nov 2025, 15:20:53 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. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.561142 e longitude -46.6952955. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1345.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

---

19 nov 2025, 15:58:15	João Matheus Abrahão assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 036.000.521-79. IP: 163.116.233.32. Componente de assinatura versão 1.1345.0 disponibilizado em <a href="https://app.clicksign.com">https://app.clicksign.com</a> .
24 nov 2025, 15:00:03	Litza Flores Sester assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 339.495.078-25. IP: 163.116.224.122. Componente de assinatura versão 1.1346.2 disponibilizado em <a href="https://app.clicksign.com">https://app.clicksign.com</a> .
24 nov 2025, 15:00:04	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 78d89512-82c4-4984-a916-0eda5e128ae2.

---



**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 78d89512-82c4-4984-a916-0eda5e128ae2, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).