



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 55ª EMISSÃO DA**



**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
*COMPANHIA ABERTA*  
CNPJ N.º 41.811.375/0001-19

CELEBRADO ENTRE

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
*NA QUALIDADE DE EMISSORA*

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Flaviano Mendes De Sousa, Diego Sassi, Julio Barioni Dacar e Eduardo Ippolito.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código 8DF1-697F-3C27-E9F1.

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 55ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SPE CENSI POA ARTUR ROCHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E PELA LUMI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

**SEÇÃO**

**PARTES**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**Canal Companhia de Securitização**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 94, na categoria “S1”, com sede na Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora (“**Canal**”); e

**H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de Agente Fiduciário (“**H.Commmcor**”).

**SEÇÃO**

**TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO**

1. **Definições.** Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

<b>“Afiliadas”</b>	Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
<b>“Agente de Liquidação”</b>	A <b>Vórtx Distribuição de Títulos e Valores Mobiliário Ltda.</b> , instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.
<b>“Agente Fiduciário”</b>	A <b>H.Commmcor</b> .
<b>“ANBIMA”</b>	A <b>Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA</b> , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.

<b>“Assembleia”</b>	Uma assembleia geral de Titulares dos CRI.
<b>“Atos Societários”</b>	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Esses atos estão devidamente identificados nos Lastros como “Atos Societários”.
<b>“B3”</b>	A <b>B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
<b>“Boletim de Subscrição (CRI)”</b>	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Anexo <u>“Modelo de Boletim de Subscrição”</u> .
<b>“Boletim de Subscrição (NC)”</b>	Cada boletim de subscrição das Notas, cujo modelo integra os anexos aos Lastros.
<b>“Boletins de Subscrição”</b>	São, quando mencionados em conjunto: (i) Boletim(ns) de Subscrição (NC); e (ii) Boletim(ns) de Subscrição (CRI).
<b>“Cascata de Pagamentos”</b>	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta da Operação dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia) devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: (i) Pagamento das Despesas da Operação, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas não sejam suficientes para cobrir as referidas despesas da Operação; (ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável; (iii) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;

	<p>(iv) Pagamento de parcela(s) de amortização ordinária dos CRI (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;</p> <p>(v) Pagamento da parcela mensal de Remuneração, se aplicável;</p> <p>(vi) Pagamento de parcela de amortização ordinária dos CRI, se aplicável; e</p> <p>(vii) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens acima serão utilizados para a amortização extraordinária compulsória dos CRI.</p>
<b>“CMN”</b>	O Conselho Monetário Nacional.
<b>“CNPJ”</b>	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
<b>“Código Civil”</b>	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
<b>“Código da Operação”</b>	É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é <b>“55ECanal”</b> .
<b>“Código de Processo Civil”</b>	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
<b>“Código Penal”</b>	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
<b>“COFINS”</b>	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
<b>“Condições Precedentes”</b>	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Integralização (CRI) e, conseqüentemente, cada Integralização (NC) possa ocorrer, na forma dos Lastros. Essas condições estão devidamente identificadas nos Lastros.
<b>“Contas Vinculadas das Devedoras”</b>	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <p>(i) conta corrente n.º 08192099-3, agência n.º 0001, do BMP Money Plus Sociedade de Crédito Direto S/A (banco n.º 274), de titularidade da SPE Pierre; e</p> <p>(ii) conta corrente n.º 08196052-8, agência n.º 0001, do BMP Money Plus Sociedade de Crédito Direto S/A (banco n.º 274), de titularidade da Lumi.</p>

<b>“Conta da Operação”</b>	A conta corrente n.º 44.519-0, agência n.º 3100, do Itaú Unibanco S.A (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.
<b>“Contrato de Distribuição”</b>	O <i>Contrato de Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª série da 55ª Emissão da Canal Companhia de Securitização</i> , celebrado entre o Coordenador Líder e as Devedoras.
<b>“Controlada”</b>	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
<b>“Controladora”</b>	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
<b>“Controle”</b>	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
<b>“Coordenador Líder”</b>	A <b>BS2 Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , com sede na Alameda Vicente Pinzon, nº 51, 11º andar, conj. 1.101, CEP 04.547-130, bairro Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.650.236/0001-92.
<b>“CPF”</b>	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
<b>“Créditos Imobiliários”</b>	Todos os direitos creditórios decorrentes dos Lastros, correspondentes à obrigação das Devedoras de pagar a totalidade dos créditos oriundos dos referidos instrumentos, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos nos respectivos Lastros, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedoras, ou titulados pela Securitizadora, por força dos respectivos Lastros, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas nos Lastros.
<b>“CRI em Circulação”</b>	Todos os CRI em circulação, excluídas aquelas que sejam detidas por <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Securitizadora, Devedora e/ou qualquer Garantidor;</li> <li>(ii) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, das Devedoras, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges);</li> </ul>

	<p>(iii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor da Securitizadora, das Devedoras, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges);</p> <p>(iv) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, das Devedoras, de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou</p> <p>(v) Funcionário(s) (e respectivo(s) cônjuge(s)) da Securitizadora, das Devedoras, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges).</p>
<b>“CRI”</b>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª séries da 55ª Emissão da Securitizadora.
<b>“Cronogramas de Pagamentos”</b>	Os cronogramas de pagamentos estipulados no Anexo <u>“Cronogramas de Pagamentos”</u> , que estabelecem cada uma das Datas de Pagamento.
<b>“CSLL”</b>	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
<b>“CVM”</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data de Emissão”</b>	A data de emissão dos CRI, conforme prevista no Capítulo <u>“Características dos CRI”</u> .
<b>“Data de Integralização (CRI)”</b>	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização (CRI).
<b>“Data de Integralização (NC)”</b>	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização (NC).
<b>“Data de Pagamento”</b>	Cada data de pagamento de amortização programada dos CRI e/ou de pagamento da respectiva Remuneração, conforme estipuladas nos Cronogramas de Pagamentos.
<b>“Data de Vencimento”</b>	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista nos Cronogramas de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.
<b>“Decreto 10.278”</b>	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
<b>“Decreto 6.306”</b>	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
<b>“Decreto 7.487”</b>	O Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.
<b>“Decreto 8.426”</b>	O Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015.

<b>“Decreto-Lei 2.394”</b>	O Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
<b>“Despesas da Operação”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:  (i) Despesas Iniciais;  (ii) Despesas Recorrentes; e  (iii) Despesas Extraordinárias.
<b>“Despesas Extraordinárias”</b>	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
<b>“Despesas Iniciais”</b>	As despesas iniciais ( <i>flat</i> ) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
<b>“Despesas Recorrentes”</b>	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
<b>“Destinação de Recursos”</b>	A destinação dos recursos captados pelas Devedoras por meio da Operação, a ser implementada de acordo com os termos do Anexo “ <u>Destinação de Recursos</u> ”.
<b>“Devedoras”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:  (i) SPE Pierre; e  (ii) Lumi.
<b>“Dia(s) Útil(eis)”</b>	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
<b>“Documentos da Operação”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Atos Societários;  (ii) Lastro;  (iii) Lastro 2;  (iv) Termo de Securitização;  (v) Boletins de Subscrição;  (vi) Contratos de Conta Vinculada;  (vii) Contrato de Distribuição; e

	<p>(viii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados, contratos com prestadores de serviço contratados e toda e qualquer declaração exigida na Operação.</p> <p>Todos os Documentos da Operação são devidamente identificados com o Código da Operação.</p>
<b>“Emissão”</b>	É a presente emissão de certificados de recebíveis imobiliários.
<b>“Empreendimentos”</b>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <p>(i) O empreendimento imobiliário denominado “Edifício Residencial Le Pierre”, desenvolvido pela SPE Pierre; e</p> <p>(ii) O empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Residencial Lumi”, desenvolvido pela Lumi.</p>
<b>“Encargos Moratórios”</b>	<p>São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma:</p> <p>(i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;</p> <p>(ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e</p> <p>(iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.</p>
<b>“Escriturador das Notas” ou “Escriturador dos CRI”</b>	A <b>Vórtx Distribuição de Títulos e Valores Mobiliário Ltda.</b> , instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.
<b>“Eventos de Vencimento Antecipado”</b>	São os eventos listados nos Lastros, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas e, conseqüentemente, o resgate dos CRI.
<b>“Fiador”</b>	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Fiança, na qualidade de fiador. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas

	identificadas como “Fiador” nos Lastros.
“Fiança”	A garantia fidejussória prestada pelo Fiador para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos dos Lastros.
“Fundo de Despesas”	O fundo de despesas a ser mantido na Conta da Operação, para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação, durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas estipuladas nos Lastros e refletidas neste instrumento, na Cláusula “ <u>Fundo de Despesas</u> ”.
“Garantias”	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, as Garantias são:  (i) Fiança; e (ii) Fundo de Despesas.
“Garantidores”	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Fiador; e (ii) Devedoras, para os fins do Fundo de Despesas.
“Imóvel(is) Destinatário(s)” ou “Imóvel(is)”	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificado(s) no Anexo “ <u>Destinação de Recursos</u> ”.
“Instituição Custodiante”	A <b>Vórtx Distribuição de Títulos e Valores Mobiliário Ltda.</b> , instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.
“Instituições Financeiras Permitidas”	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Itaú Unibanco S.A.; (ii) BTG Pactual S.A.; e (iii) Banco Bradesco S.A.
“Instrução Normativa 1.037”	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010.
“Instrução Normativa 1.530”	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014.
“Instrução Normativa 1.585”	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015.

<b>“Integralização (CRI)”</b>	Cada integralização de CRI, pelos Titulares dos CRI, observado o disposto neste instrumento.
<b>“Integralização (NC)”</b>	Cada integralização de Notas, pela Securitizadora, que será feita exclusivamente com recursos de uma Integralização (CRI).
<b>“Investidores Profissionais”</b>	<p>São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;</li> <li>(ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização;</li> <li>(iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar;</li> <li>(iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de “investidor profissional” mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30;</li> <li>(v) Fundos de investimento;</li> <li>(vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM;</li> <li>(vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e</li> <li>(viii) Investidores não residentes.</li> </ul>
<b>“Investidores Qualificados”</b>	<p>São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Investidores Profissionais;</li> <li>(ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30;</li> <li>(iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos</li> </ul>

	próprios; e  (iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
<b>“Investimentos Permitidos”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Fundos de renda fixa de baixo risco, com alta liquidez;  (ii) Certificados de Depósitos Bancários – CDBs/Compromissadas com liquidez diária de Instituições Financeiras Permitidas; ou  (iii) Títulos públicos federais.
<b>“IOF”</b>	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
<b>“IPCA”</b>	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
<b>“IRPJ”</b>	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.
<b>“ISS”</b>	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
<b>“Juros Remuneratórios”</b>	Os juros remuneratórios descritos no Capítulo <b>“Características dos CRI”</b> .
<b>“Lastro 1” ou “Lastro Censi POA”</b>	O <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da SPE Censi POA Artur Rocha Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> , celebrado nesta data entre a Securitizadora, na qualidade de subscritora das notas comerciais, o Fiador, e a SPE Pierre, na qualidade de devedora.
<b>“Lastro 2” ou “Lastro Lumi”</b>	O <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Lumi Empreendimento Imobiliário Ltda.</i> , celebrado nesta data entre a Securitizadora, na qualidade de subscritora das notas comerciais, o Fiador, e a Lumi, na qualidade de devedora.
<b>“Lastros”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Lastro Censi POA; e  (ii) Lastro Lumi.
<b>“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”</b>	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativas à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se

	refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
<b>“Legislação Socioambiental”</b>	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativas à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
<b>“Lei 10.931”</b>	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
<b>“Lei 13.874”</b>	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
<b>“Lei 14.063”</b>	A Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020.
<b>“Lei 14.430”</b>	A Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022.
<b>“Lei 6.404”</b>	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
<b>“Lei 9.514”</b>	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
<b>“Lumi”</b>	A <b>Lumi Empreendimento Imobiliário Ltda.</b> , sociedade com sede na Rua Plácido de Castro, n.º 1.063, sala 602, Bairro Exposição, Caxias do Sul, RS, CEP 95.084-370, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.729.710/0001-12.
<b>“MP 2.189-49”</b>	A Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.
<b>“MP 2.200-2”</b>	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
<b>“Notas” ou “Notas Comerciais”</b>	As notas comerciais escriturais emitidas pelas Devedoras por meio dos Lastros.
<b>“Obrigações Garantidas”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:  (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores por força dos Lastros e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de

	<p>todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação;</p> <p>(ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</p> <p>(iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;</p> <p>(iv) Qualquer outro montante devido pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação;</p> <p>(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e</p> <p>(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.</p> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo as Devedoras e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias</p>
<p><b>“Oferta”</b></p>	<p>A oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) é destinada aos Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM, sendo que seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.</p>
<p><b>“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”</b></p>	<p>É, para os fins deste instrumento:</p> <p>(i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de</p>

	<p>bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade;</p> <p>(ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou</p> <p>(iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.</p>
<b>“Operação”</b>	A operação de securitização de recebíveis imobiliários que envolve a emissão das Notas, a constituição das Garantias e emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
<b>“Parte Relacionada”</b>	<p>É, com relação a:</p> <p>(i) Uma pessoa, qualquer outra pessoa que:</p> <p>(a) Detenha seu Controle;</p> <p>(b) Seja por ela Controlada;</p> <p>(c) Esteja sob Controle comum; e/ou</p> <p>(d) Seja com ela coligada;</p> <p>(ii) Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou</p> <p>(iii) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.</p>
<b>“Parte”</b>	Cada signatário deste instrumento.
<b>“Patrimônio Separado”</b>	<p>O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos:</p> <p>(i) Créditos Imobiliários;</p> <p>(ii) Garantias;</p> <p>(iii) Conta da Operação;</p> <p>(iv) Quaisquer valores existentes na conta mencionada no item anterior, incluindo valores do Fundo de Despesas; e</p> <p>(v) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos.</p>

<p><b>“Períodos de Capitalização”</b></p>	<p>O intervalo de tempo que se inicia na:</p> <p>(i) Primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou</p> <p>(ii) Última Data de Pagamento de Remuneração (inclusive), e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização.</p> <p>Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado dos CRI, conforme o caso.</p>
<p><b>“Pessoas Vinculadas”</b></p>	<p>São, nos termos da Resolução CVM n.º 173, de 29 de novembro de 2022 e da Resolução CVM 60, os controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Emissora, Devedora, 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, 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.</p>
<p><b>“PIS”</b></p>	<p>O Programa de Integração Social.</p>
<p><b>“PMT”</b></p>	<p>O valor devido pelas Devedoras em uma respectiva Data de Pagamento (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de amortização), conforme aplicável, e de acordo com o disposto neste instrumento e nos respectivos Lastros.</p>
<p><b>“Preço de Integralização”</b></p>	<p>Os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização (CRI) da respectiva Série, e nas demais Datas de Integralização (CRI) das respectivas Séries, acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i>, desde a primeira Data de Integralização (CRI), da respectiva Série, até a respectiva Data de Integralização (CRI) da respectiva Série em questão.</p>
<p><b>“Remuneração”</b></p>	<p>A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula <b>“Remuneração”</b>.</p>
<p><b>“Representantes”</b></p>	<p>As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem</p>

	como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
“Resolução CMN 4.373”	A Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014.
“Resolução CVM 160”	Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 60”	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
“Retenções”	Confirme definido nos Lastros.
“RFB”	A Receita Federal do Brasil.
“RG”	Registro Geral de identificação do cidadão Brasileiro.
“Securitizedora” ou “Emissora”	A Canal.
“SPE Pierre”	A <b>SPE Censi POA Artur Rocha Empreendimentos Imobiliários Ltda.</b> , sociedade com sede na Rua Guerino Sanvitto, n.º 768, Bairro Sanvitto, Caxias do Sul, RS, CEP 95.012-340, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.115.088/0001-18
“TED”	Transferência Eletrônica Disponível.
“Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Titulares dos CRI”	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Valor das Despesas Iniciais”	O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
“Valor de Pagamento Antecipado”	O Valor Nominal Unitário (ou, conforme o caso, o Valor Nominal Unitário atualizado, se aplicável) dos CRI objeto de amortização extraordinária ou de resgate antecipado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos aos Titulares dos CRI em razão do pagamento antecipado das Notas nos termos dos Lastros e dos

	Documentos da Operação.
<b>“Valor Nominal Unitário”</b>	O valor nominal unitário dos CRI, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

1. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento valerão para gênero masculino e para o gênero feminino;
- (iii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iv) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (v) O Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este), celebrado ou a ser celebrado, de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto, integra a definição de “Documentos da Operação”, eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;
- (vi) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (vii) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (viii) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento”, “conforme previsto neste instrumento” e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;

- (ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “sub-cláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (x) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, sub-cláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas sub-cláusulas, itens e alíneas da Cláusula;
- (xi) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (xii) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (xiii) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xiv) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xvi) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;
- (xvii) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xviii) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras dos Lastros.

## SEÇÃO

### CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

**(A)** A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento; e

**(B)** Os CRI serão objeto da Oferta, destinados a Investidores Profissionais, nos termos deste instrumento;

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

**SEÇÃO  
CLÁUSULAS**

**CAPÍTULO  
APROVAÇÃO**

1.1. Aprovação Societária. A Emissão dos CRI e a Oferta foram aprovadas em Reunião de Diretoria da Emissora, realizada nesta data, cuja ata está em processo de arquivamento na Junta Comercial do Estado de São Paulo.

**CAPÍTULO  
OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários aos CRI.

2.2. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Securitizadora através da subscrição das Notas, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente na Conta da Operação, de acordo com o disposto nos Lastros.

2.3. Lastro dos CRI. A Securitizadora declara que, pelo presente instrumento, foram vinculados aos CRI os Créditos Imobiliários, com valor nominal total equivalente ao valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, observado o disposto nos Documentos da Operação.

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

- (i) Constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, entre si, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;

- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

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

2.5. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

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

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

2.5.3. A remuneração da Instituição Custodiante está descrita no Anexo "Despesas da Operação".

2.6. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas nos Lastros, bem como na forma estipulada no referido instrumento.

2.6.1. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação das Devedoras, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia.

2.6.2. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário poderá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI caso a Securitizadora não o faça.

2.6.3. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta da Operação, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.7. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente nas Devedoras.

2.8. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários contam com as seguintes características:

- (i) *Securitizadora e Credora dos Créditos Imobiliários.* Securitizadora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários.* Devedoras;
- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados.* O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos";
- (iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(is) está(ão) registrado(s).* O(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos";
- (v) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(is).* A(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo "Destinação de Recursos";
- (vi) *Situação do Registro.* O registro do(s) imóvel(is) está devidamente formalizado na(s) respectiva(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo "Destinação de Recursos";
- (vii) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a até R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo que:
  - (a) R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais) correspondem aos Créditos Imobiliários devidos pela SPE Pierre, nos termos do Lastro Censi POA; e
  - (b) R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) correspondem aos Créditos Imobiliários devidos pela Lumi, nos termos do Lastro Lumi.

- (viii) *Atualização Monetária.* Os Créditos Imobiliários serão atualizados monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA;
- (ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários.* Os Créditos Imobiliários farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 20,00% (vinte por cento) ao ano, com base em um ano com ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, de acordo com o disposto nos Lastros; e
- (x) *Titularidade das Notas.* A Securitizadora foi inscrita como titular das Notas perante o Escriturador das Notas, nos termos dos Lastros.

2.9. Disponibilização de Recursos às Devedoras. Os recursos oriundos da(s) Integralização(ões) (CRI) serão depositados na Conta da Operação e utilizados para realizar a respectiva Integralização (NC), por conta e ordem das próprias Devedoras, nos termos dos Lastros.

2.9.1. Uma Integralização (NC) e sua respectiva Integralização (CRI) serão feitas sempre na mesma data, i.e., uma Data de Integralização (NC) corresponderá sempre a uma respectiva Data de Integralização (CRI).

2.9.2. Uma vez depositados na Conta da Operação, os recursos de uma Integralização (CRI) serão automaticamente utilizados para realizar a respectiva Integralização (NC), na proporção de 35% (trinta e cinco por cento) para integralização das Notas emitidas por meio do Lastro Censi POA, e 65% (sessenta e cinco por cento) para integralização das Notas emitidas por meio do Lastro Lumi.

2.9.3. As Integralizações (NC) somente serão realizadas quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes (ou de sua dispensa, via Assembleia, conforme o caso), de acordo com os Lastros.

2.10. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo “Destinação de Recursos” o qual reflete os termos da Destinação de Recursos prevista nos Lastros, onde consta a obrigação assumida pelas Devedoras em aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto no referido Anexo.

## CAPÍTULO CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

Característica	1ª Série	2ª Série
<b>Emissão</b>	55ª	55ª
<b>Série</b>	1ª	2ª
<b>Quantidade de CRI</b>	Até 3.500 (três mil e quinhentos)	Até 6.500 (seis mil e quinhentos)
<b>Valor Global da Série</b>	Até R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais).	Até R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais).
<b>Valor Nominal</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

<b>Unitário</b>		
<b>Data de Emissão</b>	14 de julho de 2023.	
<b>Data de Vencimento</b>	15 de julho de 2026.	15 de julho de 2026.
<b>Prazo da Emissão</b>	1.097 dias.	1.097 dias.
<b>Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada</b>	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ”.	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ”.
<b>Primeiro pagamento de Amortização Programada</b>	15 de julho de 2024.	15 de julho de 2024.
<b>Periodicidade de Pagamento da Remuneração</b>	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ”.	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ”.
<b>Primeiro pagamento de Remuneração</b>	15 de agosto de 2023.	15 de agosto de 2023.
<b>Local de Emissão</b>	São Paulo, SP.	
<b>Forma de Emissão</b>	Nominativa e escritural.	
<b>Juros Remuneratórios</b>	20,00% (vinte inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.	
<b>Atualização Monetária</b>	Os CRI serão atualizados monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA.	
<b>Garantias dos Créditos Imobiliários</b>	Todas as Garantias, previstas no Capítulo “ <u>Garantias</u> ”.	
<b>Regime Fiduciário</b>	Sim.	
<b>Garantia Flutuante</b>	Não há.	
<b>Subordinação</b>	Não há.	
<b>Coobrigação da Emissora</b>	Não há.	
<b>Encargos Moratórios</b>	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.	
<b>Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica</b>	B3	
<b>Local de Pagamento</b>	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta da Operação, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.	
<b>Atraso no Recebimento dos</b>	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-	

<b>Pagamentos:</b>	Ihe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
<b>Classificação de Risco</b>	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
<b>Fatores de Riscos</b>	Conforme Anexo “Fatores de Risco”.
<b>Classificação ANBIMA</b>	<p><b>Categoria.</b> Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos Imóvel(is) Destinatário(s), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p> <p><b>Concentração.</b> Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pelas Devedoras.</p> <p><b>Tipo de Segmento.</b> O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) enquadram-se nos segmentos “Apartamentos ou Casas”, conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p> <p><b>Tipo de Contrato Lastro.</b> Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p>

3.2. **Declarações.** Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização as declarações exigidas nos termos das normas emitidas pela CVM.

## CAPÍTULO DISTRIBUIÇÃO E OFERTA

4.1. **Depósito, Distribuição, Negociação, custódia eletrônica e liquidação financeira.** Os CRI serão depositados para:

- (i) Distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3 (observado que a distribuição primária realizada pela própria Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60); e
- (ii) Negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.2. **Distribuição dos CRI.** A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso II, alínea “a” da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.2.1. A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais.

4.3. Dispensa de Prospecto. Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º da Resolução 160.

4.3.1. Não obstante, os Investidores Profissionais, ao adquirirem os CRI, reconhecerão, nos termos do(s) Boletim(ns) de Subscrição (CRI), que:

- (i) Foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta;
- (ii) A CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições;
- (iii) Existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160;
- (iv) Existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta;
- (v) Efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; e
- (vi) Optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização.

4.4. Período de Distribuição dos CRI. Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após o registro da Oferta na CVM, nos termos do rito de registro automático de distribuição, conforme previsto na Resolução CVM 160, bem como após a divulgação do anúncio de início de Oferta dos CRI pelo Coordenador Líder, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

4.4.1. A Oferta deve permanecer em distribuição por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI tiverem sido distribuídos, sem que isso tenha decorrido do exercício de garantia firme.

4.5. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI nos termos do Contrato de Distribuição, desde que observado o montante de, no mínimo R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), sendo que os CRI que não forem efetivamente subscritos e integralizados serão cancelados pela Emissora. Ainda, tendo em vista que a Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, as condicionantes previstas no artigo 74 Resolução CVM 160 não são aplicáveis a esta Oferta, nos termos do artigo 75 da Resolução CVM 160.

4.5.1. Diante da hipótese prevista na cláusula 4.5 acima, após a definição da quantidade de CRI a ser objeto de colocação e integralização, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI concordam em celebrar aditamento ao presente Termo de Securitização para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída, sendo certo que para a celebração do referido aditamento não será

necessário nova aprovação societária da Emissora e/ou qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia.

4.6. Encerramento da Oferta. O encerramento da Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI, por decisão da Securitizadora e/ou por decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.

4.6.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta deve ser divulgado no anúncio de encerramento da Oferta, pelo Coordenador Líder, nos termos do anexo “M” da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos:

- (i) Encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou
- (ii) Distribuição da totalidade dos CRI.

4.7. Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.7.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.7.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de TED. Durante a vigência do CRI o ativo deve permanecer eletronicamente custodiado na B3 e os devidos pagamentos realizados por meio da B3.

4.8. Restrições de Negociação. A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Profissionais no âmbito desta Oferta somente poderá ser destinada (i) a Investidores Profissionais; (ii) a Investidores Qualificados depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (iii) ao público investidor em geral depois de decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160.

4.9. Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado pelo Coordenador Líder (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas exclusivamente as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas); e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada; não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

## CAPÍTULO SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

- 5.1. Subscrição. Os CRI poderão ser subscritos em mais de uma data.
- 5.2. Integralização. Os CRI poderão ser integralizados em mais de uma Data(s) de Integralização (CRI), em moeda corrente nacional, à vista, em atos separados ao de subscrição, conforme disposições do(s) respectivo(s) Boletim(ns) de Subscrição (CRI), devendo a respectiva Data de Integralização (CRI) constar do respectivo Boletim de Subscrição (CRI).
- 5.2.1. A Integralização dos CRI deve observar os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste instrumento.
- 5.3. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização.
- 5.4. Ágio ou Deságio. Será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio e, caso ocorra, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária entre os investidores.

## CAPÍTULO

### REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

- 6.1. Remuneração. A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário desde a primeira Data de Integralização (CRI) e será devida nas respectivas Datas de Pagamento estipuladas para tanto nos respectivos Cronogramas de Pagamentos, observada eventual carência prevista nos referidos cronogramas (se aplicável).
- 6.2. Atualização Monetária. Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização (CRI), pela Atualização Monetária, calculada de forma *pro rata temporis*, por Dias Úteis, segundo a respectiva fórmula constante do Anexo “Fórmulas”.
- 6.3. Cálculo da Remuneração. A Remuneração será calculada de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo “Fórmulas”.
- 6.4. Amortização Ordinária. Os CRI serão ordinariamente amortizados na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas para tanto nos respectivos Cronogramas de Pagamentos, observada eventual carência prevista nos referidos cronogramas (se aplicável).
- 6.5. Cálculo da Amortização. O cálculo da amortização será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo “Fórmulas”.
- 6.6. Amortização Extraordinária e Resgate dos CRI. Os CRI serão amortizados extraordinariamente ou resgatados antecipadamente (conforme o caso), observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI, com todo e qualquer recurso oriundos de Créditos Imobiliários e/ou quaisquer valores relacionados às Garantias, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), observada a Cascata de Pagamentos.

6.6.1. Os Créditos Imobiliários serão obrigatoriamente amortizados ou resgatados, conforme o caso, de forma ordinária e/ou extraordinária, nas hipóteses previstas nos Lastros.

6.6.2. Os recursos recebidos pela Securitizadora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de quaisquer valores relacionados às Garantias serão utilizados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos no próximo mês, sempre na próxima Data de Pagamento.

6.6.3. A correspondente amortização extraordinária ou o correspondente resgate total dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos, pela Securitizadora.

6.6.4. A Securitizadora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate dos CRI, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário, e serão realizados de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

6.7. Valor de Pagamento Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar qualquer forma de amortização extraordinária ou qualquer forma de resgate antecipado total dos CRI (incluindo o vencimento antecipado dos CRI) será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável.

6.8. Cronogramas de Pagamentos. Os Cronogramas de Pagamentos, inicialmente, são aqueles constantes do Anexo "Cronogramas de Pagamentos" e poderão ser alterados pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

6.8.1. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Securitizadora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Instrumento.

6.8.2. A Emissora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis na hipótese acima.

6.9. Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo aqueles que forem Titulares dos CRI no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

6.9.1. O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.9.2. Caso as Devedoras não cumpram quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força dos Lastros, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e remuneração, das Despesas da Operação ou, ainda, pagamentos devidos em razão de vencimento antecipado das

Notas, na forma dos Lastros, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

6.9.3. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Securitizadora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI, com os consequentes resgates proporcionais dos CRI, conforme aplicável.

## **CAPÍTULO VENCIMENTO ANTECIPADO**

7.1. Eventos de Vencimento Antecipado. As obrigações das Devedoras constantes dos Lastros poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência das hipóteses listadas no referido instrumento.

7.1.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas, e consequentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

7.1.2. Na hipótese acima, caberá à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia para deliberar sobre o vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

7.1.3. Caso a Assembleia mencionada acima seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela não declaração do vencimento antecipado, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste instrumento para tanto, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a não declaração do vencimento antecipado.

7.1.4. Observado o disposto acima, caso a Assembleia convocada para deliberação de vencimento antecipado não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, o quórum mínimo exigido para não declaração do vencimento antecipado não seja alcançado, as Notas não serão consideradas como antecipadamente vencidas (e, portanto, os CRI não serão objeto de resgate total) e será formalizada uma ata de Assembleia constatando a não declaração do vencimento antecipado.

7.1.5. Exclusivamente na hipótese de ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos nos itens (iii), (iv), (v), (vii), (xvi), (xvii), (xviii), (xix), (xx) e (xxi) da cláusula “Eventos de Vencimento Antecipado” dos Lastros, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes do Lastro, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia.

7.1.6. Em caso de declaração de vencimento antecipado, a B3 será comunicada imediatamente.

7.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado, as Devedoras deverão efetuar o pagamento Valor de Pagamento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Notas.

7.2.1. Sem prejuízo do disposto acima, e sem prejuízo da obrigação de pagamento das Devedoras, na data de pagamento mencionada acima, a Securitizadora poderá, por conta e ordem das próprias Devedoras, aplicar todo e qualquer recurso existente no Patrimônio Separado para o pagamento da obrigação prevista nos Lastros e neste instrumento.

7.2.2. A Emissora deverá informar B3, em relação ao evento de pagamento acima, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis.

## **CAPÍTULO DESPESAS**

8.1. Responsabilidade das Devedoras. Todas as Despesas da Operação são de responsabilidade das Devedoras, nos termos dos Lastros e deste instrumento, e observado o disposto no Anexo “Despesas da Operação”.

8.2. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora se obriga a arcar com as todas as Despesas da Operação, sempre com recursos do Fundo de Despesas, das Devedoras, das Garantias e/ou retidos do valor a ser disponibilizado à Devedora, observado o disposto no Anexo “Despesas da Operação”.

8.2.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da emissão dos CRI contra o patrimônio da Securitizadora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

8.2.2. Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos Documentos da Operação, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pelas Devedoras, parte obrigada por tais pagamentos.

8.2.3. Adicionalmente, ainda que as despesas acima sejam pagas pelos Titulares dos CRI, deverão ser acrescidas ao conceito das respectivas Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pelas Devedoras quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

8.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado aquelas indicadas no Anexo “Despesas da Operação” como despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, observado o disposto nos Lastros.

8.4. Responsabilidade dos Titulares dos CRI. São despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI aquelas indicadas no Anexo “Despesas da Operação” como despesas de responsabilidade dos Titulares dos

CRI, observado o disposto nos Lastros. As despesas a serem arcadas pelos Titulares dos de CRI à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente:

- (i) Despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- (ii) Custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra as Devedoras ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos dos Lastros;
- (iii) Despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos dos Lastros;
- (iv) Eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e/ou
- (v) Remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

8.4.1. As despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI deverão ser honradas independentemente de subordinação.

8.4.2. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste instrumento, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detida por estes, na data da respectiva aprovação.

8.4.3. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta da Operação nos termos aqui definidos, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual pagamento de Remuneração e amortização de principal dos CRI a que estes Titulares dos

CRI inadimplentes tenham direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas, e serão realizados fora do âmbito da B3.

8.5. Fundo de Despesas. A Operação contará com a Garantia do Fundo de Despesas.

8.5.1. O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Despesas (conforme definido nos Lastros) pela Securitizadora, por conta e ordem das Devedoras, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Devedora, nos termos dos Lastros.

8.5.2. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), o que será feito nos termos do Capítulo “Despesas” dos Lastros.

8.5.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao Valor do Fundo de Despesas (conforme definido nos Lastros), a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios, e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto das Devedoras, que estarão obrigadas a recompor o referido fundo até o limite do Valor do Fundo de Despesas (conforme definido nos Lastros).

8.5.4. A recomposição acima será realizada por meio de depósito na Conta da Operação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

8.5.5. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará as Devedoras às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas nos Lastros.

8.5.6. Os eventuais valores excedentes depositados no Fundo de Despesas serão utilizados conforme a Cascata de Pagamentos.

8.5.7. O critério utilizado pelas Partes para estabelecer o Valor do Fundo de Despesas (conforme definido nos Lastros) foi o valor mensal das Despesas Recorrentes. Dessa forma, caso haja redução ou aumento do valor mensal das Despesas Recorrentes ao longo da Operação, o Valor do Fundo de Despesas (conforme definido nos Lastros) também será proporcionalmente reduzido ou aumentado, conforme aplicável.

8.5.8. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e as Devedoras não efetuem diretamente tais pagamentos ou não realizem a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora exclusivamente com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas da Operação que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pelas Devedoras no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar

com as Despesas da Operação, 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.

8.5.9. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia geral convocada com este fim, nos termos deste instrumento, 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 as Devedoras e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas da Operação que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida das Devedoras no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste instrumento.

8.5.10. 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.

8.5.11. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas da Operação e/ou suportará Despesas da Operação com recursos próprios.

## CAPÍTULO ORDEM DE PAGAMENTOS

9.1. Ordem de Pagamentos. Observado o disposto nos Lastros a esse respeito, os valores depositados na Conta da Operação como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos de qualquer das Garantias, devem ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos.

## CAPÍTULO GARANTIAS

10.1. Garantias. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas neste Capítulo, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

10.2. Disposições das Garantias. As regras e disposições aplicáveis às Garantias, incluindo disposições comuns aplicáveis a todas às Garantias, bem como regras aplicáveis à constituição, manutenção, utilização, excussão/execução e quitação das Garantias, estão descritas nos de forma pormenorizada (cuja cópia foi disponibilizada aos Titulares dos CRI), e são refletidas neste instrumento, de forma resumida.

10.3. Fiança. O Fiança compareceu aos Lastros para prestar a Fiança, solidária, nos termos e condições estipulados nos Lastros.

10.4. Fundo de Despesas. A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação, durante a Operação, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas nos Lastros.

## CAPÍTULO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é único e indivisível.

11.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Securitizadora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos da Lei 14.430.

11.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

- (i) Não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;
- (ii) Ficará apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (iii) Destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (iv) Está isento de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) Não é passível de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Responde exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI.

11.4. Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora, sujeita às disposições dos Lastros e deste instrumento, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta da Operação, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios, dos CRI.

11.4.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em março de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

11.4.2. Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas neste instrumento, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado.

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

11.4.4. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

11.5. Investimentos Permitidos. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta da Operação, fica estabelecido que a Securitizadora poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos, sem necessidade de autorização prévia, observado, no entanto, que somente podem ser escolhidos Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das respectivas Obrigações Garantidas.

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

11.6.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias. A Assembleia será instalada, observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 29 da Lei 14.430:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

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

11.6.3. A Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV alínea "a" da Resolução CVM n.º 60 e observado do disposto neste instrumento.

11.6.4. Independentemente da realização da referida Assembleia descrita acima, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste instrumento, não estando os prestadores de serviços desta emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas.

11.6.5. As despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

11.7. Requisitos Normativos. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que:

- (i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente dos Lastros e seus eventuais aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente dos Lastros e seus eventuais futuros aditamentos;
- (iii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e
- (iv) A Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

11.8. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) Pedido por parte da Securitizadora 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 Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;
- (iii) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;
- (iv) Na hipótese de vencimento antecipado das Notas e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”; e

- (v) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência das Devedoras, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas cláusulas 11.6 a 11.6.5 acima.

11.8.1. A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

11.8.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora das Devedoras e/ou de Garantidores.

11.8.3. Exclusivamente os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)” acima ocasionam a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia em até 15 (quinze) dias contados da sua ciência, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.8.4. A Assembleia prevista para o evento dispostos nos itens “(i)” a “(iii)” acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

11.8.5. A Assembleia para os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)” acima deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

11.8.6. A Assembleia convocada para deliberar sobre os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)” acima qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

11.8.7. As Partes concordam, ainda, que ocorrendo a liquidação do Patrimônio Separado os CRI serão liquidados antecipadamente via B3 ou por meio de dação em pagamento, fora do âmbito da B3, na forma abaixo prevista.

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

11.8.9. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI, fora do âmbito da B3, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.8.3. não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.8.3. seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

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

## CAPÍTULO SECURITIZADORA

12.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste instrumento, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (iii) Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, conforme indicado na Cláusula “Administração do Patrimônio Separado”;
- (iv) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 80;

- (vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (viii) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante;
- (ix) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (x) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;
- (xi) Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiii) 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 Securitizadora;
- (xiv) Manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xv) Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

- (xvi) Manter 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;
- (xvii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xviii) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão final judicial e/ou administrativa;
- (xix) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xx) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pelas Devedoras;
- (xxi) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;
- (xxii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxiii) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução da CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP nº 1/2021;

- (xxiv) Conceder, sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias, conforme o caso, vinculados aos CRI;
- (xxv) Assegurar a constituição de regime fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxvi) Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxvii) Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3; e
- (xxviii) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
  - (a) Em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva solicitação do Agente Fiduciário, cópias de (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como das Devedoras e dos Garantidores, conforme aplicável; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
  - (b) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis a contar da solicitação do Agente Fiduciário, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pelas Devedoras (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;
  - (c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis a contar da solicitação do Agente Fiduciário, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
  - (d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis a contar da solicitação do Agente Fiduciário, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
  - (e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela

Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

12.2. Declarações. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua veracidade, consistência, correção e completude das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI. Assim, a Securitizadora, neste ato, declara que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
  - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
  - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
  - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
  - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

- (viii) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual conhece os termos e condições dos Documentos da Operação e que nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;
- (ix) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, das Garantias e da Conta da Operação;
- (x) Os Créditos Imobiliários e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (xi) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta da Operação ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (xii) Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xiii) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; e
- (xiv) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Securitizadora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens do(a) contratante, devedor/cedente ou em sua posse., ou relacionado ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, ou, ainda, relacionado a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que:
  - (a) Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;
  - (b) Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e

- (c) Abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

12.2.1. A Emissora, nos termos do artigo 24 da Resolução 160, será a responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a oferta pública de distribuição.

12.3. Remuneração. Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo "Despesas da Operação".

12.3.1. A remuneração da Securitizadora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

12.3.2. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Securitizadora, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com essa remuneração.

#### **CAPÍTULO AGENTE FIDUCIÁRIO**

13.1. Nomeação. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem.

13.2. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste instrumento ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

13.3. Obrigações. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste instrumento:

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

- (v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) Diligenciar junto à Securitizadora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) Acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora;
- (x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;
- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) Intimar as Devedoras a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora, das Devedoras ou dos Garantidores, conforme o caso;
- (xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;

- (xvi) Calcular, em conjunto com a Securitizadora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xvii) Fornecer à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 18 da Lei 14.430;
- (xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxii) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

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

13.4. Declarações. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, nesta data, que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para

autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;

- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
  - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
  - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
  - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
  - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;
- (ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.
- (x) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;
- (xi) Verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, sendo certo que verificará a constituição, suficiência e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Lastros e os Atos Societários não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável). Não há como assegurar

que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

- (xii) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;
- (xiii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (xiv) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (xv) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo Anexo “Outras Emissões do Agente Fiduciário”; e
- (xvi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

13.5. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

13.5.1. A Assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

13.5.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no *caput* desta Cláusula, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.5.3. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.

13.5.4. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

13.5.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

13.5.6. Juntamente com a comunicação acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

13.5.7. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

13.6. Remuneração. Será devida ao Agente Fiduciário, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo "Despesas da Operação".

13.6.1. Nas operações de securitização em que a constituição dos Lastros se der pela correta destinação dada aos recursos pelas Devedoras, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM SRE nº 1/2021, permanecem exigíveis as obrigações das Devedoras e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos 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 as Devedoras assumirão a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

13.6.2. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

13.6.3. A Securitizadora antecipará ao Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos, as quais deverão ser previamente aprovados pelos investidores ou pelas Devedoras conforme o caso. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (i) Publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) Despesas com conferências e contatos telefônicos;
- (iii) Obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;
- (iv) Locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;

- (v) Se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimento financiados com recursos da integralização;
- (vi) Conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações;
- (vii) Revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE;
- (viii) Gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Securitizadora e ou das Devedoras, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores;
- (ix) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e
- (x) Custos e despesas relacionadas à B3.

13.6.4. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, mediante aporte no Patrimônio Separado, na forma prevista neste instrumento, e estes serão posteriormente, ressarcidos pela Securitizadora e/ou pelas Devedoras.

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

13.6.6. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nesta Cláusula será acrescido ao Patrimônio Separado, na forma do parágrafo 3º do artigo 13 da Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

13.6.7. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de Despesas da Operação, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora ou pelos Investidores, conforme o caso.

**CAPÍTULO**  
**ASSEMBLEIA**

14.1. Assembleia. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, de forma presencial ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

14.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.

14.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

- (i) A substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) O vencimento antecipado das Notas e dos CRI;
- (iii) A concessão de waivers;
- (iv) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e
- (vi) A modificação das características atribuídas aos CRI.

14.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pela Securitizadora;
- (ii) Pelo Agente Fiduciário; e
- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.3.1. A Assembleia deverá ser convocada mediante edital publicado na forma exigida neste instrumento, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver que exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos das Operações, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício de seus direitos.

14.3.2. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a publicação de edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

14.3.3. No caso de realização de Assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60, devem constar as seguintes informações adicionais do respectivo anúncio de convocação:

- (I) *Se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e
- (II) *Se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia por meio de sistema eletrônico:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.

14.3.4. Caso seja admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida Assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.3.5. Admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

14.4. Instalação. A Assembleia será instalada, exceto se de outra forma prevista neste instrumento:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços dos CRI em Circulação; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

14.4.1. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Resolução CVM 60.

14.5. Local. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Securitizadora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

14.5.1. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 60.

14.6. Presidência. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) Ao representante da Securitizadora;
- (ii) Ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;
- (iii) Ao Agente Fiduciário; ou
- (iv) À pessoa designada pela CVM.

14.7. Representantes da Securitizadora. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar Representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.8. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.9. Comparecimento de Terceiros. A Securitizadora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, as Devedoras, os Garantidores e suas Partes Relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

14.10. Deliberações. Observado o disposto abaixo, na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, salvo se expresso de outra forma neste instrumento.

14.10.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução dos Juros Remuneratórios dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia; e (vi) alterações das hipóteses de vencimento antecipado dos Lastros e declaração de vencimento antecipado, deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI, seja em primeira convocação da Assembleia ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem 66% (sessenta e seis por cento) dos CRI em Circulação em primeira convocação e, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia em segunda convocação.

14.10.2. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Instrumento.

14.11. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

14.12. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

14.13. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI somente nas hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Operação.

14.14. Instrução de Voto. Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia previstas neste instrumento, o que deverá ser devidamente informado na convocação, nos termos da Resolução CVM 60, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia, possua sistemas e controles necessários para tanto, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

14.15. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Securitizadora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

14.15.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a companhia 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 investidor.

14.16. Manifestação da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, de forma conjunta, em Assembleia, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos das Operações.

14.16.1. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ou não haja quórum de deliberação, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

14.16.2. O disposto acima não inclui as deliberações e medidas relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste instrumento.

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

## CAPÍTULO TÉRMINO

15.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

15.2. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das obrigações previstas neste instrumento para todos os fins de direito, (i) em até 10 (dez) Dias Úteis contados do integral cumprimento das Obrigações Garantidas confirmado pela Securitizadora, na qualidade de credora e administradora do Patrimônio Separado e (ii) do recebimento, pela Securitizadora do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário na forma e prazo previstas na alínea “(xvii)” da Cláusula 14.3.

15.3. Saldo do Patrimônio Separado. Todos os valores eventualmente existentes no Patrimônio Separado, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive aqueles eventualmente existentes na Conta da Operação, no Fundo de Despesas e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade exclusiva das Devedoras.

15.3.1. A Securitizadora deverá disponibilizar à Devedora os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula “Quitação”, o que, por conta e ordem das Devedoras e respectivos Garantidores, será feito por meio de depósito nas respectivas Contas das Devedoras

## CAPÍTULO FATORES DE RISCO

16.1. Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo investidor e o Anexo “Fatores de Risco” exemplifica, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI.

## CAPÍTULO TRIBUTAÇÃO

17.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo “Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI”, nos termos ali descritos, ressaltando-se que os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

## CAPÍTULO PUBLICIDADE

18.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias serão:

- (i) Encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Securitizadora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI; e
- (ii) Encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

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

18.2. Local de Divulgação Demais Informações. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

## CAPÍTULO REGISTRO

19.1. Custódia e Registro. O Termo de Securitização será custodiado na Instituição Custodiante, bem como registrado na B3, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

## CAPÍTULO COMUNICAÇÕES

20.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, devem ser realizados exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) ou por meio de carta registrada com “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, aos endereços e/ou e-mails abaixo.

### **Canal Companhia de Securitização**

Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição  
CEP 04.538-001, São Paulo, SP

At.: Amanda Regina Martins e Nathalia Machado Loureiro

Telefone: (11) 3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

**H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Rua Joaquim Floriano, n.º 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi

CEP 04.534-004, São Paulo, SP

At: Flaviano Mendes

Telefone: (11) 2127-2758

E-mail: fiduciario@commcor.com.br

20.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por: (i) e-mail serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação; e (ii) meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

20.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

20.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima deve ser informada, de imediato, a todas as demais Partes.

20.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada.

## CAPÍTULO DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

21.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

21.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo

que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

21.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

21.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

21.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

21.5. Nulidade, Invalidez ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

21.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

21.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam que o presente instrumento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente.

- (i) Adequar os Documentos da Operação a normas legais e regulamentares;
- (ii) Substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);
- (iii) Corrigir erro material, seja ele um erro grosseiro, de remissão, de digitação ou aritmético;
- (iv) Eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos Documentos da Operação;
- (v) Atualizar dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação;

- (vi) Alterar remuneração dos prestadores de serviço da Operação (desde que não acarrete onerosidade adicional aos Titulares dos CRI ou ao patrimônio separado dos CRI);
- (vii) Refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;
- (viii) Alterar a proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação; e/ou
- (ix) Atender exigências apresentadas por cartórios, juntas comerciais, CVM, autoridades, autarquias, câmaras de liquidação, entidades de registro, órgãos reguladores e/ou mercados de negociação, conforme o caso, para os fins dos Documentos da Operação, sendo certo que, neste caso, as respectivas Partes responsáveis se obrigam a sanar as eventuais exigências, no respectivo prazo concedido, bem como a observar eventuais prazos exigidos nos Documentos da Operação para tanto.

21.7.1. Nos termos do artigo 25, parágrafo 4º da Resolução CVM 60, as alterações indicadas acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

21.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

21.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

21.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

21.11. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso XII do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei 14.430, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

21.12. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

21.13. Proteção de Dados. Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, as Devedoras e os Garantidores consentiram, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos

nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com os participantes da Operação.

21.14. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

21.15. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na MP 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

21.15.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartório(s) de Registro de Imóveis, Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Notas, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

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

## CAPÍTULO LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

22.1. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

22.2. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a MP 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 14 de julho de 2023.

*[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]  
[seguem página(s) de assinaturas e anexa(s), conforme aplicável]*

PÁGINA DE ASSINATURAS

---

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

NOME: NATHALIA MACHADO LOUREIRO  
CARGO: DIRETORA  
CPF N.º: 104.993.467-93  
E-MAIL: NATHALIA@CANALSECURITIZADORA.COM.BR

---

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

NOME: EDUARDO IPPOLITO  
CARGO: DIRETOR  
CPF N.º: 022.111.178-64  
E-MAIL: EIPPOLITO@COMMCOR.COM.BR

NOME: FLAVIANO MENDES DE SOUSA  
CARGO: PROCURADOR  
CPF N.º: 281.053.588-40  
E-MAIL: FLAVIANO.MENDES@COMMCOR.COM.BR

TESTEMUNHAS

---

NOME: JULIO BARIONI DACAR  
CPF N.º: 310.127.708-69  
E-MAIL: JULIO.DACAR@COMMCOR.COM.BR

NOME: DIEGO SASSI  
CPF N.º: 391.372.738-84  
E-MAIL: DIEGO@CANALSECURITIZADORA.COM.BR

**ANEXO**  
**CRONOGRAMAS DE PAGAMENTOS**

Número	Data de Aniversário	Data de Pagamento	Paga Juros?	Incorpora Juros?	Tai (%)
1	15/08/2023	15/08/2023	Não	Sim	0,0000%
2	15/09/2023	15/09/2023	Não	Sim	0,0000%
3	15/10/2023	16/10/2023	Não	Sim	0,0000%
4	15/11/2023	16/11/2023	Não	Sim	0,0000%
5	15/12/2023	15/12/2023	Não	Sim	0,0000%
6	15/01/2024	15/01/2024	Não	Sim	0,0000%
7	15/02/2024	15/02/2024	Não	Sim	0,0000%
8	15/03/2024	15/03/2024	Não	Sim	0,0000%
9	15/04/2024	15/04/2024	Não	Sim	0,0000%
10	15/05/2024	15/05/2024	Não	Sim	0,0000%
11	15/06/2024	17/06/2024	Não	Sim	0,0000%
12	15/07/2024	15/07/2024	Sim	Não	95,0000%
13	15/08/2024	15/08/2024	Sim	Não	0,0000%
14	15/09/2024	16/09/2024	Sim	Não	0,0000%
15	15/10/2024	15/10/2024	Sim	Não	0,0000%
16	15/11/2024	18/11/2024	Sim	Não	0,0000%
17	15/12/2024	16/12/2024	Sim	Não	0,0000%
18	15/01/2025	15/01/2025	Sim	Não	0,0000%
19	15/02/2025	17/02/2025	Sim	Não	0,0000%
20	15/03/2025	17/03/2025	Sim	Não	0,0000%
21	15/04/2025	15/04/2025	Sim	Não	0,0000%
22	15/05/2025	15/05/2025	Sim	Não	0,0000%
23	15/06/2025	16/06/2025	Sim	Não	0,0000%
24	15/07/2025	15/07/2025	Sim	Não	0,0000%
25	15/08/2025	15/08/2025	Sim	Não	0,0000%
26	15/09/2025	15/09/2025	Sim	Não	0,0000%
27	15/10/2025	15/10/2025	Sim	Não	0,0000%
28	15/11/2025	17/11/2025	Sim	Não	0,0000%
29	15/12/2025	15/12/2025	Sim	Não	0,0000%
30	15/01/2026	15/01/2026	Sim	Não	0,0000%
31	15/02/2026	18/02/2026	Sim	Não	0,0000%
32	15/03/2026	16/03/2026	Sim	Não	0,0000%
33	15/04/2026	15/04/2026	Sim	Não	0,0000%
34	15/05/2026	15/05/2026	Sim	Não	0,0000%
35	15/06/2026	15/06/2026	Sim	Não	0,0000%
36	15/07/2026	15/07/2026	Sim	Não	100,0000%

**ANEXO**  
**FÓRMULAS**

- (1) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou o seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro-rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos (em cada Data de Cálculo, conforme definida abaixo), desde a Data de Primeira Integralização (inclusive), ou a Data de Cálculo imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Cálculo (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula (“**Atualização Monetária**” e “**Valor Nominal Unitário Atualizado**”, respectivamente):

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

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

Vne = Valor Nominal Unitário na primeira data de integralização ou na última data de atualização, amortização, pagamento ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

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

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

Nik = valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior à Data de Cálculo, divulgado no mês anterior ao da data de Atualização Monetária;

Nik-1 = valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês “k”;

dcp = número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Cálculo, inclusive, e próxima Data de Cálculo, exclusive, sendo dcp um número inteiro;

dct = número de dias corridos entre a última Data de Cálculo, inclusive, e a próxima Data de Cálculo, exclusive, sendo “dct” um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Cálculo, “dct” será igual a 31 (trinta e um) dias corridos.

No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, será utilizado para a atualização monetária do Valor Nominal, ou do saldo do Valor Nominal, conforme o caso, o seu substituto legal.

No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, as Devedoras deverão convocar assembleia geral de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização, para que os Titulares de CRI definam, de comum acordo com a Securitizadora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo

do valor de quaisquer obrigações previstas neste instrumento, o último índice do IPCA, divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Securitizadora e as Devedoras quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

- (2) **Remuneração.** A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

VNa = Conforme acima informado;

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

$$Fator Juros = \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dcp}{360}}$$

Onde:

i = 20 (vinte);

dcp = conforme acima informado;

O primeiro período de capitalização será compreendido entre a Data de Primeira Integralização (inclusive), e a respectiva primeira Data de Cálculo (exclusive), acrescido de 4 (quatro) dias corridos. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Cálculo imediatamente anterior, e a próxima Data de Cálculo. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até a Data de Vencimento.

- (3) **Amortização.** Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$Aai = VNe \times Tai$$

Onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Pagamento de Remuneração, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Tai = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com os Cronogramas de Pagamentos.

**ANEXO**  
**DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

**DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo (“**Destinação de Recursos**”), sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Termo.

**Destinação de Recursos (Regras Gerais)**

1. Os recursos líquidos obtidos pelas Devedoras por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados para custeio de despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma (“**Despesas Imobiliárias**”) do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo (“**Imóvel(is) Destinatário(s)**”) e (ii) reembolso de Despesas Imobiliárias incorridas pelas Devedoras nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta, conforme identificadas na Tabela 4, e integralmente comprovadas até o prazo estabelecido neste item (“**Despesas Imobiliárias Reembolsáveis**”):

Tabela 1

Imóvel	Matrícula	Cartório	Sociedade Destinatária	Regime de Incorporação?	Endereço
1	205.521	Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, RS	SPE CENSI POA ARTUR ROCHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 25.115.088/0001-18	Sim	R. Artur Rocha, 1111 - Bela Vista, Porto Alegre - RS, 90450-171
2	205.340	Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, RS	LUMI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 18.729.710/0001-12	Sim	Avenida Soledade, 257 - Petrópolis, Porto Alegre, RS, CEP 90.470-340

2. A distribuição de recursos e respectivo uso, por Imóvel Destinatário, está descrita na Tabela 2, abaixo:

Tabela 2: Identificação do uso dos recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Uso dos Recursos	Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel Destinatário
1 e 2	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros) e Despesas Imobiliárias incorridas (reembolso)	100%

3. A comprovação da Destinação de Recursos será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos, contratos e números de notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação (“**Documentos de Destinação**”).

4. As Devedoras serão as responsáveis pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.

5. Caberá às Devedoras a verificação e análise da veracidade dos Documentos de Destinação encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis das Devedoras, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações apresentadas

6. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pelas Devedoras, apurará o valor comprovado e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da Destinação de Recursos. As Devedoras reconhecerão, nos termos dos Lastros, que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

7. As Devedoras se comprometeram, nos termos dos Lastros, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio dos Lastros, exclusivamente conforme previsto neste Anexo.

8. As Devedoras declararam, nos termos dos Lastros, que, excetuados os recursos obtidos com a Operação, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida das Devedoras.

9. Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no âmbito do grupo econômico das Devedoras, hipótese na qual os recursos captados pelas Devedoras serão direcionados para a(s) sociedade(s) identificadas(s) na Tabela 1, acima ("Sociedade(s) Destinatária(s)"), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o disposto neste Anexo. Para esse fim, as Devedoras declararam que:

- (i) A Sociedade Destinatária tinha, tem e/ou terá, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, vínculo societário com a Devedora, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas;
- (ii) O vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações das Devedoras; e
- (iii) Os recursos destinados ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) detidos por sociedades integrantes do grupo econômico das Devedoras serão por ela transferido por meio de: (a) distribuição, por qualquer forma admitida em lei aos seus quotistas; ou (b) aumento de capital.

10. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, as Devedoras deverão enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.

11. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal fiscalização restrita ao envio, pelas Devedoras ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

12. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado dos Lastros, na forma prevista neste instrumento.

13. As Devedoras se obrigaram, nos termos dos Lastros, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida neste Anexo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares

dos CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização aqui previsto está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da Operação, acrescido (i) da Remuneração, calculada de acordo com o disposto nos Lastros; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

#### Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

14. As Devedoras deverão alocar os recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), de acordo com o cronograma indicativo constante da Tabela 3, abaixo:

**Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(eis) Destinatário(s) (semestral, em R\$)**

Imóvel	2º Semestre/23	1º Semestre/24	2º Semestre/24
Matrícula 205.521 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, RS	R\$ 1.300.790,18	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Matrícula 205.340 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, RS	R\$ 3.149.143,47	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, as Devedoras poderão destinar os recursos da Operação 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 CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que as Devedoras comprovem a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, o Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Ademais, 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.

15. As Devedoras se comprometeram, nos termos dos Lastros, a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à data de vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que comprovem a aplicação acima. Para esse fim, as Devedoras deverão enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em agosto e janeiro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, Relatório Semestral no modelo abaixo, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação:

**[Qualificação da Devedora]**, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“Devedora”), em cumprimento ao disposto no [Nome do Lastró] (“Lastró”), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastró e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:

Denominação Imóvel Destinatário	Proprietário	Matrícula / Cartório Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: incorporação, construção e outros	Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]
<b>Total destinado no semestre</b>								[==] %
<b>Valor desembolsado</b>								R\$ [==]
<b>Saldo a destinar</b>								R\$ [==]
<b>Valor Total da Operação</b>								R\$ [==]

Declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pelas Devedoras e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Declara, ainda, conforme o caso, que: (i) é titular do controle societário por ela investidas acima; ou (ii) as sociedades mencionadas acima são detentoras de seu controle societário; e assume a obrigação de manter essa relação societária até que seja comprovada, pelas Devedoras, a integral destinação dos recursos, sendo certo que, para os fins aqui dispostos, “controle” tem o significado constante do artigo 116 da Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976. Acompanham a presente declaração os documentos necessários à comprovação da relação societário aqui mencionada.

16. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação

necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pelas Devedoras.

17. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em Assembleia (CRI).

18. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total dos Lastros (se aplicável), as Devedoras permanecerão obrigadas a:

- (i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e
- (ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos dos Lastros, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

19. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

#### Destinação de Recursos (Reembolso)

20. Os recursos captados por meio da presente Emissão para serem aplicados no reembolso das Despesas Imobiliárias Reembolsáveis foram destinados ao Empreendimento, conforme as notas fiscais e os comprovantes de pagamentos, os quais foram apresentados e verificados pelo Agente Fiduciário previamente a presente data, nos termos da Tabela abaixo:

**Tabela 4: Despesas Imobiliárias Reembolsáveis**

1 - Despesas do Empreendimento Le Pierre (Matrícula 205.521 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, RS):

DESCRIÇÃO DA DESPESA	DOCUMENTO	DATA DE PAGAMENTO	Valor da NF
VIDRAÇARIA LAJEADENSE LTDA	NF .88397	27/07/2022, 02/03/2023, 16/09/2022, 16/09/2022, 28/11/2022, 02/03/2023, 02/03/2023, 20/03/2023, 02/03/2023, 20/03/2023	66.809,72
7303 - Leffa Esquadrias Eireli	NF .4770	20/03/2023	105.405,41
6004 - VWV Indústria de Móveis e Esquadrias Ltda	NF .14296	20/03/2023	100.000,00
1743 - Mineração Pratense Ltda	NF .9125	27/03/2023	44.000,00
7191 - ALUMAZZA INDÚSTRIA E COMERCIO DE ESQUADRIAS	NF .6899	20/03/2023	42.151,00
7279 - Luis Felipe Guimaraes Garrido Pinturas	NFS .2023.13	18/04/2023	37.875,45
7242 - RZ EMPREITEIRA LTDA	NFS .2023.37	20/06/2023	37.097,50
7236 - ITEK EMPREITEIRA LTDA	NFS .2023.52	20/06/2023	35.685,00
7236 - ITEK EMPREITEIRA LTDA	NFS .2023/36	18/04/2023	34.797,45
7279 - Luis Felipe Guimaraes Garrido Pinturas	NF .10	16/03/2023	33.440,47
7236 - ITEK EMPREITEIRA LTDA	NF .24	16/03/2023	31.366,20
147 - EGK Indústria e Comércio Ltda.	NF .14145	20/03/2023	31.075,00
7298 - actionman serviços de engenharia ltda	NFS .2023.24	29/03/2023	25.100,12
7239 - MARILIA GABRIELA GASPARINI FRAGA	NF .45846532	20/03/2023	25.000,00
2682 - Fiora Soluções em Prevenção de Incêncios LTDA	NF .1688	20/03/2023	25.000,00
7236 - ITEK EMPREITEIRA LTDA	NFS .2023.43	05/05/2023	23.485,92
7269 - TERRAPLANAGEM PASSO D AREIA LTDA	NFS .9	28/02/2023	22.600,00

7279 - Luis Felipe Guimaraes Garrido Pinturas	NFS .2023.17	20/06/2023	21.326,26
214 - SONDA COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO DE SISTEMAS PARA CLIMATIZAÇÃO LTDA	NF .7402	29/06/2023	20.000,00
27 - Ambred Materiais Hidráulicos e de Construção Ltda.	NF .27924	17/02/2023	19.577,86
7236 - ITEK EMPREITEIRA LTDA	NFS .2023.44	09/05/2023	18.933,48
7196 - ADL DISTRIBUIDORA DE GESSO LTDA.	NFS .49	20/06/2023	23.318,01
7238 - CZL METROPOLITANA LTDA	NFS .2023.31	30/06/2023	18.465,86
7238 - CZL METROPOLITANA LTDA	NFS .2023.23	05/05/2023	16.681,53
7236 - ITEK EMPREITEIRA LTDA	NF .25	16/03/2023	16.470,00
7196 - ADL DISTRIBUIDORA DE GESSO LTDA.	NFS .50	30/06/2023	16.275,99
7196 - ADL DISTRIBUIDORA DE GESSO LTDA.	NF .45890658	17/04/2023	16.000,00
214 - SONDA COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO DE SISTEMAS PARA CLIMATIZAÇÃO LTDA	NF .7359.1	05/05/2023	15.136,05
7279 - Luis Felipe Guimaraes Garrido Pinturas	NFS .2023.14	05/05/2023	14.709,51
7192 - M.A ALBERTO DOS SANTOS SILVA	NFS .34	22/02/2023	14.542,50
7192 - M.A ALBERTO DOS SANTOS SILVA	NF .30	27/01/2023	14.541,00
7192 - M.A ALBERTO DOS SANTOS SILVA	NF .31	09/02/2023	14.541,00
7192 - M.A ALBERTO DOS SANTOS SILVA	NFS .40	08/05/2023	14.493,00
2461 - IMBM Alpinismo Industrial e Resgate Ltda- ME	NF .090	16/03/2023	14.001,00
7199 - DEMARCHI COMERCIO DE TINTAS LTDA	NF .63	22/03/2023	13.535,71
7238 - CZL METROPOLITANA LTDA	NFS .6	13/04/2023	13.442,39
331 - Inecil Indústria e Comércio Ltda.	NF .12961	20/03/2023	13.310,00
7231 - AMD ENGENHARIA LTDA	NFS .2023.283	08/05/2023	21.580,32
7205 - STOLL CONSTRUÇÕES EIRELI	NF .46760896	05/05/2023	12.870,60
7242 - RZ EMPREITEIRA LTDA	NFS .2023.33	09/05/2023	12.587,50
7236 - ITEK EMPREITEIRA LTDA	NFS .15	17/02/2023	12.078,00
7236 - ITEK EMPREITEIRA LTDA	NFS .2023.35	18/04/2023	11.895,00
7279 - Luis Felipe Guimaraes Garrido Pinturas	NFS .2023.15	08/05/2023	11.892,10
7205 - STOLL CONSTRUÇÕES EIRELI	NFS .2023.85	08/05/2023	11.682,89
7242 - RZ EMPREITEIRA LTDA	NFS .2023.25	18/04/2023	11.162,50
2884 - JMN Indústria e Comercio de Lareiras Ltda	NF .14932	05/05/2023	11.000,00
7252 - GUAÍBA ARGAMASSA COMERCIO MATERIAIS LTDA	NF .1619	05/05/2023	10.454,40
	NF .2023.37	14/04/2023	33.855,00
MARILIA GABRIELA GASPARINI FRAGA	NF .46452103	17/04/2023	68.724,88
MODELO VIDROS INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA	NF .96523	20/04/2023	60.640,42
7332 - Agx Comercio Importação e Exportação LTDA	NF .32961	23/05/2023	30.125,89
5157 - Cimento Guaíba Ltda	NF .41253	19/05/2023	9.702,40
7242 - RZ EMPREITEIRA LTDA	NFS .2023.38	20/06/2023	9.300,00
1743 - Mineração Pratense Ltda	NF .9206	05/05/2023	9.282,16
3011 - Vidraçaria Lajeadense Ltda	NF .92323	30/06/2023	8.830,00
1315 - Raquel Boeira Da Cruz	NF .247	17/02/2023	8.744,00
7252 - GUAÍBA ARGAMASSA COMERCIO MATERIAIS LTDA	NF .1336	03/04/2023	8.655,36
7242 - RZ EMPREITEIRA LTDA	NFS .2023.34	08/05/2023	8.300,00
7324 - Lógica Sul Tecnologia LTDA - ME	NFS .194	30/06/2023	7.893,36
7239 - MARILIA GABRIELA GASPARINI FRAGA	NF .46318377	30/06/2023	7.860,00
7236 - ITEK EMPREITEIRA LTDA	NF .26	21/03/2023	7.510,02
7205 - STOLL CONSTRUÇÕES EIRELI	NF .45	16/03/2023	7.587,02
7252 - GUAÍBA ARGAMASSA COMERCIO MATERIAIS LTDA	NF .1715	20/06/2023	7.468,80
7252 - GUAÍBA ARGAMASSA COMERCIO MATERIAIS LTDA	NF .1538	05/05/2023	7.310,72
7205 - STOLL CONSTRUÇÕES EIRELI	NFS .2023.62	18/04/2023	7.293,66
7205 - STOLL CONSTRUÇÕES EIRELI	NFS .2023.106	20/06/2023	7.267,00
7242 - RZ EMPREITEIRA LTDA	NF .8	17/02/2023	7.163,00
7205 - STOLL CONSTRUÇÕES EIRELI	NFS .2023.63	18/04/2023	6.979,72
7252 - GUAÍBA ARGAMASSA COMERCIO MATERIAIS LTDA	NF .1618	05/05/2023	6.956,80
7252 - GUAÍBA ARGAMASSA COMERCIO MATERIAIS LTDA	NF .1724	20/06/2023	6.956,80
7238 - CZL METROPOLITANA LTDA	NF .14	22/03/2023	6.859,52
7239 - MARILIA GABRIELA GASPARINI FRAGA	NF .26	30/06/2023	6.500,00
3129 - Ferros Castro Ltda	NF .223301	22/03/2023	6.431,17
7205 - STOLL CONSTRUÇÕES EIRELI	NFS .2023.107	20/06/2023	6.387,36
7239 - MARILIA GABRIELA GASPARINI FRAGA	NF .19	30/06/2023	6.175,12

579 - Jacuzzi do Brasil Indústria e Comércio Ltda.	NF .291183	16/06/2023	5.625,00
5737 - Vidros BG Comercio e Instalação LTDA.	NF .2819	21/06/2023	5.750,00
7205 - STOLL CONSTRUÇÕES EIRELI	NFS .21.2023	17/02/2023	5.936,70
7252 - GUAÍBA ARGAMASSA COMERCIO MATERIAIS LTDA	NF .1246	16/03/2023	5.511,30
7239 - MARILIA GABRIELA GASPARINI FRAGA	NF .45482959	22/03/2023	5.500,00
7252 - GUAÍBA ARGAMASSA COMERCIO MATERIAIS LTDA	NF .0158	21/03/2023	5.126,00
34 - Magnani e Cia. Ltda	NF .257360	16/03/2023	5.015,23
1245 - Maurício Caberlon Engenharia Ltda.	NF .636	31/01/2023	5.000,00
7239 - MARILIA GABRIELA GASPARINI FRAGA	NF .045916129	19/05/2023	5.000,00
7254 - CLAUDIO DANILO SCHNEIDER-CONSTRUCAO CIVIL	NF .32	21/03/2023	4.990,95
7272 - METROPOLITANA TINTAS LTDA	NF .298	29/06/2023	4.988,66
7272 - METROPOLITANA TINTAS LTDA	NF .86	22/03/2023	4.853,10
7192 - M.A ALBERTO DOS SANTOS SILVA	NFS .36	16/03/2023	4.847,50
CASTRO CONSTRUCOES LTDA	NF .190	05/08/2022	46.156,31
BARBARA ARAUJO PEREIRA DE SOUZA	NF .92	06/09/2022	14.231,95
POLIDORA DE BASALTO ZAMPIERON	NF .118	16/09/2022	21.619,50
BARBARA ARAUJO PEREIRA DE SOUZA	NF .94	06/10/2022	21.878,50
SONDA COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO DE SISTEMAS PARA CLIMATIZAÇÃO LTDA	NF .7280	20/10/2022	10.721,00
M.A ALBERTO DOS SANTOS SILVA	NF .18	20/10/2022	11.722,80
BARBARA ARAUJO PEREIRA DE SOUZA	NF .97	08/11/2022	19.921,31
CASTRO CONSTRUCOES LTDA	NF .258	25/11/2022	19.261,70
VIVA COR COMERCIAL DE TINTAS EIRELI	NF .202234	28/11/2022	48.968,00
ADL DISTRIBUIDORA DE GESSO	NF .43775357	05/12/2022	12.000,00
CORDEIRO CABOS ELETRICOS S.A.	NF .50434	05/12/2022	32.193,77
M.A ALBERTO DOS SANTOS SILVA	NF .23	09/12/2022	19.464,00
BARBARA ARAUJO PEREIRA DE SOUZA	NF .103	09/12/2022	26.982,90
SIGMA EQUIPAMENTOS ELETRICOS LTDA	NF .13498	20/12/2022	31.040,00
METROPOLITANA TINTAS LTDA	NF .12	30/12/2022	20.306,32
7231 - AMD ENGENHARIA LTDA	NFS .71	17/02/2023	7.947,32
7254 - CLAUDIO DANILO SCHNEIDER-CONSTRUCAO CIVIL	NFS .2023.121	05/05/2023	4.728,83
7192 - M.A ALBERTO DOS SANTOS SILVA	NFS .45	30/06/2023	4.676,41
2883 - RCN Comercio de Churrasqueiras e Lareiras Ltda	NF .3062	16/03/2023	4.622,50
7196 - ADL DISTRIBUIDORA DE GESSO LTDA.	NFS .33	17/02/2023	5.724,36
7272 - METROPOLITANA TINTAS LTDA	NF .110	05/05/2023	4.368,03
214 - SONDA COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO DE SISTEMAS PARA CLIMATIZAÇÃO LTDA	NF .7403	21/06/2023	4.320,00
		27/02/2023	
		16/03/2023	
34 - Magnani e Cia. Ltda	NF .256245	22/03/2023	12.687,59
7266 - MOVE SOLUCOES EM TRANSPORTE LTDA ME	NFS .2023.425	05/05/2023	4.220,00
7269 - TERRAPLANAGEM PASSO D AREIA LTDA	NFS .2023.43	09/05/2023	4.100,00
7264 - SISMAR CAVALHEIRO DA LUZ	NF .11	22/02/2023	3.950,00
7192 - M.A ALBERTO DOS SANTOS SILVA	NFS .44	20/06/2023	3.932,43
		21/06/2023,	
6155 - AM-Decor Soluções para seu Ambiente Ltda	NF .6058	29/06/2023	3.932,43
7269 - TERRAPLANAGEM PASSO D AREIA LTDA	NF .21	16/03/2023	3.800,00
6222 - Luis Carlos Silvério	NF .2007	05/05/2023	3.700,00
1315 - Raquel Boeira Da Cruz	NFS .256 / S	05/05/2023	3.677,94
1315 - Raquel Boeira Da Cruz	NFS .268	29/06/2023	3.484,40
7231 - AMD ENGENHARIA LTDA	NFS .2023.222	18/04/2023	5.590,29
7228 - VOLPMANN SEGURANÇA ELETRÔNICA EIRELI	NFS .3176	17/02/2023	3.281,74
80 - INSTALADORA HIDRÁULICA ALZIRO MARTINS LTDA - ME	NFS .662	20/06/2023	3.114,30
7266 - MOVE SOLUCOES EM TRANSPORTE LTDA ME	NFS .578	05/05/2023	3.060,00
7283 - Ceramfix Indústria Comercio de Argamassas e Rejuntas SA	NF .73121	10/03/2023	2.917,00
7302 - Gustavo Barbosa Brenner	NFS .2023.119	21/06/2023	2.802,74
7239 - MARILIA GABRIELA GASPARINI FRAGA	NF .25	21/06/2023	2.790,00
7252 - GUAÍBA ARGAMASSA COMERCIO MATERIAIS LTDA	NF .1224	28/02/2023	2.723,84
7196 - ADL DISTRIBUIDORA DE GESSO LTDA.	NF .45133912	17/02/2023	2.700,00
2461 - IMBM Alpinismo Industrial e Resgate Ltda- ME	NFS .277	17/02/2023	2.625,78

214 - SONDA COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO DE SISTEMAS PARA CLIMATIZAÇÃO LTDA	NF .7360.1	05/05/2023	2.613,25
7252 - GUAÍBA ARGAMASSA COMERCIO MATERIAIS LTDA	NF .1235	16/03/2023	2.611,20
80 - INSTALADORA HIDRÁULICA ALZIRO MARTINS LTDA - ME	NFS .655	05/05/2023	2.567,29
7191 - ALUMAZZA INDÚSTRIA E COMERCIO DE ESQUADRIAS	NF .7028	29/06/2023	2.505,00
7266 - MOVE SOLUCOES EM TRANSPORTE LTDA ME	NFS .727	30/06/2023	2.480,00
6751 - BARBARA ARAUJO PEREIRA DE SOUZA	NF. 111	10/01/2023	22.408,40
7324 - Lógica Sul Tecnologia LTDA - ME	NF. 1550	24/04/2023	69.780,37
<b>Total</b>			<b>2.199.209,82</b>

2 - Empreendimento: Lumì (Matrícula 205.340 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, RS):

DESCRIÇÃO DA DESPESA	DOCUMENTO	DATA DE PAGAMENTO	Valor da NF
6004 - VWV Indústria de Móveis e Esquadrias Ltda	NF .14298	20/03/2023	300.000,00
7303 - Leffa Esquadrias Eireli	NF .4771	20/03/2023	219.594,59
7191 - ALUMAZZA INDÚSTRIA E COMERCIO DE ESQUADRIAS	NF .6898	02/03/2023	143.671,00
1315 - Raquel Boeira Da Cruz	NF .248/S	17/02/2023	79.788,14
7299 - RAFAEL RODRIGUES DE RODRIGUES	NF .45847812	20/03/2023	56.812,00
7274 - FIND SERVICOS ADMINISTRATIVOS E RESULTADOS IMOBILIARIOS LTDA	NF .52	12/05/2023	49.275,00
7242 - RZ EMPREITEIRA LTDA	NFS .9	24/02/2023	47.350,51
1315 - Raquel Boeira Da Cruz	NFS .257	14/04/2023	47.341,26
7242 - RZ EMPREITEIRA LTDA	NFS .2023/24	14/04/2023	44.635,20
1315 - Raquel Boeira Da Cruz	NF .252/S	16/03/2023	39.356,27
7236 - ITEK EMPREITEIRA LTDA	NF .18	16/03/2023	37.112,40
7239 - MARILIA GABRIELA GASPARINI FRAGA	NF .45846433	20/03/2023	35.000,00
7236 - ITEK EMPREITEIRA LTDA	NFS .2023/51	20/06/2023	30.972,19
7279 - Luis Felipe Guimaraes Garrido Pinturas	NFS .2023/12	03/04/2023	30.031,40
7196 - ADL DISTRIBUIDORA DE GESSO LTDA.	NF .45276396	22/02/2023	30.000,00
7236 - ITEK EMPREITEIRA LTDA	NFS .2023/34	14/04/2023	29.378,82
147 - EGK Indústria e Comércio Ltda.	NF .14144	20/03/2023	27.320,00
7236 - ITEK EMPREITEIRA LTDA	NFS .2023/41	09/05/2023	26.199,75
7196 - ADL DISTRIBUIDORA DE GESSO LTDA.	NFS .36	10/03/2023	25.279,82
1315 - Raquel Boeira Da Cruz	NFS .273	20/06/2023	24.965,25
7272 - METROPOLITANA TINTAS LTDA	NF .109	05/05/2023	24.903,07
7298 - actionman serviços de engenharia ltda	NF .23	20/03/2023	24.927,99
7236 - ITEK EMPREITEIRA LTDA	NF .23	16/03/2023	24.325,27
7192 - M.A ALBERTO DOS SANTOS SILVA	NF .35	16/03/2023	24.237,50
7192 - M.A ALBERTO DOS SANTOS SILVA	NFS .33	22/02/2023	24.235,00
7192 - M.A ALBERTO DOS SANTOS SILVA	NFS .39	08/05/2023	24.155,00
7242 - RZ EMPREITEIRA LTDA	NF .11	16/03/2023	23.783,40
6751 - BARBARA ARAUJO PEREIRA DE SOUZA	NF .113	17/02/2023	23.040,00
7238 - CZL METROPOLITANA LTDA	NFS .2023/16	14/04/2023	22.231,84
7231 - AMD ENGENHARIA LTDA	NFS .2023/223	14/04/2023	21.561,14
7238 - CZL METROPOLITANA LTDA	NFS .2023/35	30/06/2023	20.283,52
7242 - RZ EMPREITEIRA LTDA	NFS .2023/40	20/06/2023	19.527,90
7231 - AMD ENGENHARIA LTDA	NF .2023/131	03/04/2023	19.511,75
7192 - M.A ALBERTO DOS SANTOS SILVA	NFS .38	18/04/2023	19.364,00
7242 - RZ EMPREITEIRA LTDA	NFS .2023/22	14/04/2023	17.435,63
7205 - STOLL CONSTRUÇÕES EIRELI	NF .31	13/03/2023	16.780,05
34 - Magnani e Cia. Ltda	NF .260708	05/05, 19/05 e 20/06/2023	47.069,57
1315 - Raquel Boeira Da Cruz	NFS .264	08/05/2023	15.505,58

7255 - R. PEDROSO EIRELI	NF .20230000000046	16/03/2023	15.127,16
7238 - CZL METROPOLITANA LTDA	NFS .052023	16/03/2023	15.030,64
2461 - IMBM Alpinismo Industrial e Resgate Ltda- ME	NF .093	16/03/2023	15.000,89
7242 - RZ EMPREITEIRA LTDA	NF .2023/10	16/03/2023	14.980,69
1315 - Raquel Boeira Da Cruz	NFS .272	20/06/2023	14.868,21
214 - SONDA COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO DE SISTEMAS PARA CLIMATIZAÇÃO LTDA	NF .7344	16/03/2023	14.695,96
5900 - MM Comércio de Máquinas e Ferramentas Ltda	NF .2779	05/05 e 19/05/2023	27.900,00
214 - SONDA COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO DE SISTEMAS PARA CLIMATIZAÇÃO LTDA	NF .7329	16/03/2023	13.598,00
7286 - EMPREITEIRA BELTRAO EIRELI	NF .69	28/04/2023	13.173,84
7196 - ADL DISTRIBUIDORA DE GESSO LTDA.	NF .46728022	08/05/2023	13.000,04
7238 - CZL METROPOLITANA LTDA	NFS .2023/24	08/05/2023	12.341,15
7272 - METROPOLITANA TINTAS LTDA	NF .85	14/04/2023	12.239,75
7242 - RZ EMPREITEIRA LTDA	NFS .2023/35	08/05/2023	12.228,19
1315 - Raquel Boeira Da Cruz	NFS .263	08/05/2023	12.195,40
7196 - ADL DISTRIBUIDORA DE GESSO LTDA.	NFS .46	08/05/2023	12.171,72
1315 - Raquel Boeira Da Cruz	NFS .262	19/05/2023	12.036,83
7279 - Luis Felipe Guimaraes Garrido Pinturas	NFS .2023/22	20/06/2023	12.003,25
7205 - STOLL CONSTRUÇÕES EIRELI	NFS .2023/68	14/04/2023	11.891,69
7238 - CZL METROPOLITANA LTDA	NF .2023/13	22/03/2023	11.745,45
27 - Ambred Materiais Hidráulicos e de Construção Ltda.	NF .28216	05/05/2023	11.725,68
7205 - STOLL CONSTRUÇÕES EIRELI	NFS .2023/104	20/06/2023	11.435,94
7257 - DA SILVA SANTOS COMERCIO DE MAT HIDRAULICOS E SERVICOS	NFS .20	16/03/2023	11.011,89
7255 - R. PEDROSO EIRELI	NF .43	16/03/2023	11.004,40
214 - SONDA COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO DE SISTEMAS PARA CLIMATIZAÇÃO LTDA	NF .7379	08/05/2023	10.524,77
7279 - Luis Felipe Guimaraes Garrido Pinturas	NF .11	16/03/2023	10.521,25
ADL DISTRIBUIDORA DE GESSO LTDA.	NF .42625428	16/09/2022	37.000,00
3454 - BARBARA ARAUJO PEREIRA DE SOUZA	NF .95	13/10/2022	47.362,88
Magnani e Cia. Ltda	NF .241526	22/08/2022 16/09/2022 20/10/2022	82.200,00
7279 - Luis Felipe Guimaraes Garrido Pinturas	NFS .2023/16	08/05/2023	10.369,25
7252 - GUAÍBA ARGAMASSA COMERCIO MATERIAIS LTDA	NF .1708	20/06/2023	10.324,08
7235 - ELOIR PAULO KNAK	NF .55/S	08/02/2023	10.300,00
7234 - MS SERVICOS ELETRICOS LTDA	NFS .20238	10/02/2023	9.827,00
7255 - R. PEDROSO EIRELI	NF .44	16/03/2023	9.765,66
1880 - AMD ENGENHARIA LTDA	NF .570	20/10/2022	20.651,66
4250 - M.A ALBERTO DOS SANTOS SILVA	NF .20	08/11/2022 28/11/2022	58.614,00
3454 - BARBARA ARAUJO PEREIRA DE SOUZA	NF .96	11/11/2022	37.675,20
4248 - ADL DISTRIBUIDORA DE GESSO	NF .43775293	25/11/2022	37.000,00
1880 - AMD ENGENHARIA LTDA	NF .655	28/11/2022	16.155,52
2466 - REAL CENTER MATERIAIS E EQUIPAMENTOS ELETRICOS LTDA	NF .207717	28/11/2022	13.054,96
4250 - M.A ALBERTO DOS SANTOS SILVA	NF .10	09/12/2022	19.464,00
4271 - METROPOLITANA TINTAS LTDA	NF .14	15/12/2022	23.990,99
4224 - ITEK EMPREITEIRA LTDA	NF .100	10/01/2023	30.906,75
4224 - ITEK EMPREITEIRA LTDA	NF .6	10/02/2023	57.051,35
Dis Comercio de Eletrodomesticos SA	NF .14305	17/04/2023	72.660,00
Leffa Esquadrias Eireli	NF .4796	17/04/2023	101.355,00
MARILIA GABRIELA GASPARINI FRAGA	NF .46465686	18/04/2023	25.000,00

PLENA CONSTRUÇÕES EIRELI	NF .263	18/04/2023	30.000,00
Lógica Sul Tecnologia LTDA - ME	NF .1554	25/04/2023	63.377,11
4229 - STOLL CONSTRUÇOES EIRELI	NF .166	11/01/2023	11.888,89
4271 - METROPOLITANA TINTAS LTDA	NF .27	16/01/2023	15.667,47
2892 - RAQUEL BOEIRA DA CRUZ	NF .243	20/01/2023 e 25/01/2023	37.159,06
4280 - MINERAÇÃO PRATENSE LTDA	NF .8921	27/01/2023	18.827,60
4248 - ADL DISTRIBUIDORA DE GESSO	NF .42133846	19/08/2022	37.000,00
1880 - AMD ENGENHARIA LTDA	NF .431	05/08/2022	36.784,81
4229 - STOLL CONSTRUÇOES EIRELI	NF .75	05/08/2022	14.307,26
3389 - DA SILVA SANTOS COMERCIO DE MAT HIDRAULICOS E SERVICOS	NF .48.	05/08/2022	20.564,20
4187 - CASTRO CONSTRUÇOES LTDA	NF .162	05/08/2022	13.595,39
4178 - R. PEDROSO EIRELI	NF .33	05/08/2022	21.728,14
7192 - M.A ALBERTO DOS SANTOS SILVA	NFS .43	20/06/2023	9.662,00
7252 - GUAÍBA ARGAMASSA COMERCIO MATERIAIS LTDA	NF .1828	20/06/2023	9.564,16
7231 - AMD ENGENHARIA LTDA	NFS .2023.347	20/06/2023	9.550,96
2884 - JMN Indústria e Comercio de Lareiras Ltda	NF .15303	30/06/2023	13.670,26
7231 - AMD ENGENHARIA LTDA	NFS .2023.286	08/05/2023	9.172,68
7252 - GUAÍBA ARGAMASSA COMERCIO MATERIAIS LTDA	NF .1615	19/05/2023	9.088,80
214 - SONDA COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO DE SISTEMAS PARA CLIMATIZAÇÃO LTDA	NF .7399	20/06/2023	8.797,84
1315 - Raquel Boeira Da Cruz	NFS .271	20/06/2023	8.703,00
7252 - GUAÍBA ARGAMASSA COMERCIO MATERIAIS LTDA	NF .1869	29/06/2023	8.534,50
7252 - GUAÍBA ARGAMASSA COMERCIO MATERIAIS LTDA	NF .1639	19/05/2023	8.375,00
7323 - LUIZ ROBERTO ROCHA DE OLIVEIRA LTDA	NFS .2023/1	20/06/2023	8.355,00
7252 - GUAÍBA ARGAMASSA COMERCIO MATERIAIS LTDA	NF .1422	18/04/2023	8.348,16
7252 - GUAÍBA ARGAMASSA COMERCIO MATERIAIS LTDA	NF .1480	18/04/2023	8.162,70
7279 - Luis Felipe Guimaraes Garrido Pinturas	NFS .2023/21	21/06/2023	7.980,00
7252 - GUAÍBA ARGAMASSA COMERCIO MATERIAIS LTDA	NF .1672	19/05/2023	7.936,00
7252 - GUAÍBA ARGAMASSA COMERCIO MATERIAIS LTDA	NF .1757	20/06/2023	7.916,80
771 - SUL ANDAIMES E LOCAÇOES LTDA	NFS .2141	30/06/2023	7.741,21
6222 - Luis Carlos Silvério	NF .2008	08/05/2023	7.730,00
7252 - GUAÍBA ARGAMASSA COMERCIO MATERIAIS LTDA	NF .1650	19/05/2023	7.655,60
7274 - FIND SERVICOS ADMINISTRATIVOS E RESULTADOS IMOBILIARIOS LTDA	NF .14	10/02/2023	7.500,00
7274 - FIND SERVICOS ADMINISTRATIVOS E RESULTADOS IMOBILIARIOS LTDA	NF .37	17/04/2023	7.500,00
7252 - GUAÍBA ARGAMASSA COMERCIO MATERIAIS LTDA	NF .1227	28/02/2023	7.393,92
7196 - ADL DISTRIBUIDORA DE GESSO LTDA.	NF .39	16/03/2023	7.091,79
7252 - GUAÍBA ARGAMASSA COMERCIO MATERIAIS LTDA	NF .1914	29/06/2023	6.805,76
7264 - SISMAR CAVALHEIRO DA LUZ	NFS .4	22/02/2023	6.750,00
7264 - SISMAR CAVALHEIRO DA LUZ	NFS .2	22/02/2023	6.750,00
7278 - VM MONTAGEM DE PAINES ELETRICOS LTDA	NF .1066	29/06/2023	6.595,00
<b>Total</b>			<b>3.350.856,53</b>

21. Considerando que as Devedoras comprovaram a natureza imobiliária das Despesas Imobiliárias Reembolsáveis envolvidas na destinação de recurso, os recursos disponibilizados à Devedora a esse título, e apenas estes, serão de livre uso das Devedoras e não exigirão comprovação adicional de destinação para os fins exigidos pela CVM.

22. As Devedoras declararam, nos termos dos Lastros, que as Despesas Imobiliárias Reembolsáveis que serão objeto de reembolso nos termos acima não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários como lastro.

**ANEXO**  
**DESPESAS DA OPERAÇÃO**

**I – Valores das Despesas da Operação**

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BRUTO	DESPESAS RECORRENTES	DESPESAS INICIAIS
ANBIMA	Registro de Oferta Pública - Convênio CVM	FLAT	2.465,20	0,00	2.465,20
ANBIMA	Registro da Base de Dados	FLAT	439,70	0,00	439,70
B3   CETIP*	Registro NC	FLAT	5.800,00	0,00	5.800,00
CVM	Taxa de Fiscalização	FLAT	3.000,00	0,00	3.000,00
BS2 DTVM	Coordenador Líder	FLAT	11.068,07	0,00	11.068,07
Canal	Emissão	FLAT	53.782,72	0,00	53.782,72
Canal	Taxa de Gestão	MENSAL	3.498,54	41.982,48	20.991,24
NFA	Assessor Legal	FLAT	76.050,08	0,00	76.050,08
Vortex	Escriturador da NC	ANUAL	14.342,06	14.342,06	14.342,06
Commcor	Agente Fiduciário	ANUAL	19.351,17	19.351,17	0,00
UHY	Auditoria	ANUAL	4.664,72	4.664,72	0,00
Vórtx	Instituição Custodiante	ANUAL	17.708,91	17.708,91	17.708,91
Vórtx	Registro Lastro (NC)	FLAT	11.951,72	0,00	11.951,72
Vórtx	Agente Liquidante + Escriturador dos CRI	ANUAL	13.281,68	13.281,68	13.281,68
Guararapes	Contador	MENSAL	300,00	3.600,00	1.800,00
Grafeno	Conta Vinculada	FLAT	2.000,00	0,00	2.000,00
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	61,00	732,00	366,00
B3   CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	277,20	3.326,40	1.663,20
B3   CETIP*	Custódia de NC	MENSAL	350,00	4.200,00	2.100,00
<b>TOTAL</b>	-	-	-	<b>123.189,42</b>	<b>238.810,58</b>

Observação: nos valores indicados nas planilhas acima, já estão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na presente data.

**II – Descrição das Despesas da Operação**

(1) Despesas. Todas as despesas relativas à Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando às identificadas neste Anexo e nos demais Documentos da Operação, serão arcadas diretamente pela Emitente, ainda que com recursos do Fundo de Despesas, da seguinte forma:

- (i) Todos os emolumentos da B3, relativos aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, 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\$ 45.000,00 (quarenta 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\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais por Patrimônio Separado, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida à Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo,

calculada *pro rata die*, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais nos dias 16 (dezesesseis) 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; e

- (iv) Remuneração da Instituição Custodiante: A remuneração da Instituição Custodiante é composta da seguinte forma: Custódia das Notas Comerciais. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento: i. parcela única de implantação no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e ii. parcelas anuais, no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis 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.

As parcelas citadas no item “i” acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

As parcelas citadas no item “i” 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.

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

A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devido pela Emitente a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

- (v) Remuneração do Escriturador do CRI: remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração e de liquidação financeira dos CRI, devida ao Escriturador dos CRI e ao Agente de Liquidação dos CRI, parcela anual de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a integral liquidação dos CRI;
- (vi) Remuneração do Escriturador NC: remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais, devida ao Escriturador das Notas Comerciais, no valor anual de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) por termo de emissão de notas comerciais e por série, a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de

sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Primeira Integralização das Notas Comerciais e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a integral liquidação das Notas Comerciais, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

- (vii) Remuneração do Agente Fiduciário: parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, bem como todos os emolumentos da B3 relativos aos CRI decorrente da prestação dos serviços;
- (viii) 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;
- (ix) 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;
- (x) 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;
- (xi) 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;
- (xii) 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;
- (xiii) Remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- (xiv) 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;
- (xv) 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;

- (xvi) Honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- (xvii) Despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (xviii) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xix) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xx) 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;
- (xxi) Remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado;
- (xxii) 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;
- (xxiii) 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;
- (xxiv) 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;
- (xxv) 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;
- (xxvi) 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;
- (xxvii) 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;
- (xxviii) 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;

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

### III – Responsabilidade pelas Despesas da Operação

- (1) Despesas de Responsabilidade da Devedora. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Lastro a esse respeito;
- (2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Devedora:
  - (i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;
  - (ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
  - (iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
  - (iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
  - (v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
  - (vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.
- (3) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514 e 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.

**ANEXO**  
**DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA**

**Canal Companhia de Securitização**, sociedade com sede na Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Securizadora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 55ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”), e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Resolução CVM 60**”), em que a **H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.788.147/0001-50, atua como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), declara, para todos os fins e efeitos, que

- (i) Nos termos da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do regime fiduciário sobre Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, a Conta Centralizadora, bem como sobre os recursos decorrentes destes;
- (i) Nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª séries da 55ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela SPE Censi POA Artur Rocha Empreendimentos Imobiliários Ltda. e pela Lumi Empreendimento Imobiliário Ltda., celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“**Termo de Securitização**”);
- (ii) As informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) É responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e
- (iv) Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c”, da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, concedido sob o n.º 94, encontra-se atualizado.

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

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, [Data de Assinatura].

---

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

NOME: NATHALIA MACHADO LOUREIRO  
CARGO: DIRETORA  
CPF N.º: 104.993.467-93  
E-MAIL: [NATHALIA@CANALSECURITIZADORA.COM.BR](mailto:NATHALIA@CANALSECURITIZADORA.COM.BR)

**ANEXO**  
**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

**BS2 Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, com sede na Alameda Vicente Pinzon, nº 51, 11º andar, conj. 1.101, CEP 04.547-130, bairro Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.650.236/0001-92, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Coordenador Líder**”), para fins de atendimento ao previsto na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários, das 1ª e 2ª Séries da 55ª emissão (“**Emissão**” e “**CRI**”, respectivamente), da **Canal Companhia de Securitização**, sociedade com sede na Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19 (“**Securitizadora**”), declara, para todos os fins e efeitos, ter agido com diligência para, em conjunto com a Securitizadora e com o agente fiduciário dos CRI, assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização da Emissão.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, [Data de Assinatura].

---

**BS2 DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

NOME: [NOME DO REPRESENTANTE 1 DO COORDENADOR LÍDER]  
CARGO: [CARGO DO REPRESENTANTE 1 DO COORDENADOR LÍDER]  
CPF N.º: [CPF DO REPRESENTANTE 1 DO COORDENADOR LÍDER]  
E-MAIL: [E-MAIL DO REPRESENTANTE 1 DO COORDENADOR LÍDER]

NOME: [NOME DO REPRESENTANTE 2 DO COORDENADOR LÍDER]  
CARGO: [CARGO DO REPRESENTANTE 2 DO COORDENADOR LÍDER]  
CPF N.º: [CPF DO REPRESENTANTE 2 DO COORDENADOR LÍDER]  
E-MAIL: [E-MAIL DO REPRESENTANTE 2 DO COORDENADOR LÍDER]

**ANEXO**  
**DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante ("**Instituição Custodiante**") do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª séries da 55ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela SPE Censi POA Artur Rocha Empreendimentos Imobiliários Ltda. e pela Lumi Empreendimento Imobiliário Ltda. celebrado nesta data ("**Termo de Securitização**"), DECLARA à **Canal Companhia de Securitização**, sociedade com sede na Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19 ("**Securitizadora**"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, em 2 (duas) séries, de emissão da Emissora, para fins dos artigos 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do artigo 34 da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue, para custódia, tendo em vista o regime fiduciário instituído pela Emissora, (i) o Lastro (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização); (iii) o Termo de Securitização; (iv) os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários (conforme definida no Termo de Securitização), se houver; e (v) os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (i) a (iv) acima.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, [Data de Assinatura].

---

**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Nome: Ana Beatriz Rodrigues de Brito  
Cargo: Procuradora  
CPF n.º: 452.343.128-01  
E-mail: abb@vortex.com.br

Nome: Matheus Gomes Faria  
Cargo: Procurador  
CPF n.º: 058.133.117-69  
E-mail: mgf@vortex.com.br

ANEXO

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

Agente Fiduciário Cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**  
Endereço: Rua Joaquim Floriano, n.º 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004  
Cidade / Estado: São Paulo/SP  
CNPJ n.º: 01.788.147/0001-50  
Representado neste ato pelo procurador, abaixo indicado, bem como por seu(sua) diretor(a) estatutário(a): Eduardo Ippolito.  
Número do Documento de Identidade do seu(sua) diretor(a) estatutário(a): 7.366.550 SSP/SP  
Número do CPF seu(sua) diretor(a) estatutário(a): 022.111.178-64

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: **Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI**  
Número da Emissão: 55ª  
Número da Série: 1ª e 2ª  
Emissor: Canal Companhia de Securitização, CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19.  
Quantidade: até 3.500 (três mil e quinhentos) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série, e até 6.500 (seis mil e quinhentos) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série.  
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [Data de Assinatura].

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

NOME: EDUARDO IPPOLITO  
CARGO: DIRETOR  
CPF N.º: 022.111.178-64  
E-MAIL: EIPPOLITO@COMMCOR.COM.BR

NOME: FLAVIANO MENDES DE SOUSA  
CARGO: PROCURADOR  
CPF N.º: 281.053.588-40  
E-MAIL: FLAVIANO.MENDES@COMMCOR.COM.BR

## ANEXO

### TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

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

#### Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, 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.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, Inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa 1.585).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei n.º 9.065, de

20 de junho de 1995 e artigo 5º da Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução CMN 4.373, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória 2.189-49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa 1.530; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa 1.037 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução CMN 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da Medida Provisória 2.189-49, artigo 24 da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996 e artigo 8º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995 c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa 1.585).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei 2.394, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução Normativa 1.585).

#### **Imposto Sobre Operações Financeiras – IOF**

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto 6.306, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487.

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 este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306). Porém, 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 operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

#### **Contribuição PIS e COFINS**

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto 8.426, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

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

**ANEXO**  
**FATORES DE RISCO**

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Devedora, aos Garantidores, e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora, as Devedoras, os Garantidores e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Securitizadora, as Devedoras, os Garantidores e/ou sobre as Garantias, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora, das Devedoras ou dos Garantidores, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

**Fatores de Risco Relacionados à Economia Nacional**

Política Econômica do Governo Federal

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Securitizadora ou das Devedoras. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Securitizadora e as Devedoras não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevêê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora e/ou das Devedoras podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Securitizadora e as Devedoras não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, as Devedoras e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que as Devedoras não tenham capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos

Titulares dos CRI está baseado no pagamento pelas Devedoras, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

#### Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Securitizadora.

#### Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e das Devedoras

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, as Devedoras e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora e/ou das Devedoras, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou as Devedoras serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

#### Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios e capacidade de pagamento das Devedoras. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento das Devedoras.

#### Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

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

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

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. 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 Securitizadora, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele 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 os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

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

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.

### 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 Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Securitizadora 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 Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pelas Devedoras, na forma prevista nos Lastros, as Devedoras não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI.

### Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

### Risco de pagamento das despesas pelas Devedoras

Nos termos dos Lastros, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pelas Devedoras ou pela Securitizadora, por conta e ordem das Devedoras, com os recursos depositados na Conta da Operação. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso as Devedoras não realizem o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

## **Fatores de Risco Relacionados à Securitizadora**

### Securitizadora dependente de registro perante a CVM

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM, nos termos da Resolução CVM 60, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

### Não realização do Patrimônio Separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio

e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

#### Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários

A Securitizadora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Securitizadora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Securitizadora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

#### Administração e desempenho

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Securitizadora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

#### Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

#### Operacional

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Securitizadora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Securitizadora e em suas operações e reputação de seu negócio.

### **Fatores de Risco Relacionados à Devedora**

#### Capacidade das Devedoras e de Garantidores de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade das Devedoras ou dos Garantidores de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pelas Devedoras e Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

#### Perda de pessoal importante

A Devedora depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua nas Devedoras há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente as Devedoras.

#### Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pelas Devedoras. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado nas Devedoras, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pelas Devedoras dos valores devidos no âmbito dos Lastros. Não há garantia que as Devedoras terão recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos Lastros. Sendo assim, caso as Devedoras não cumpram com qualquer obrigação assumida no âmbito dos Lastros, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

### **Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta**

#### Risco em Função da Dispensa de Registro dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, seguirá o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, vigente desde 02 de janeiro de 2023. Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, as Devedoras, e os Fiadores, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

#### Liquidez dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

#### Crédito

A Securitizadora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impuntualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Securitizadora.

#### Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

#### Quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste instrumento. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência

de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

#### Financeiros

Há 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;

#### Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou liquidação antecipada dos Lastros e, conseqüentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

#### Estrutural

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. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

#### Titularidade sobre os imóveis da Operação

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Operação.

#### Amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente ou de liquidar antecipadamente as Notas mediante notificação enviada à Securitizadora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

#### Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

#### Restrição à negociação

A negociação dos CRI objeto desta Oferta no mercado secundário está sujeita aos períodos previstos no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160.

#### Tributação

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

#### Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de

amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

#### Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Securitizadora é inferior ao total desta Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

#### Dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado das Notas e, conseqüentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade das Devedoras e/ou dos Garantidores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

#### Critérios adotados para concessão de crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco das Devedoras, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelas Devedoras e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelas Devedoras. Portanto, a inadimplência das Devedoras pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

#### Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte das Devedoras, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

#### Garantia fidejussória

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Fiadores em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre a Fiança prestada pode afetar a capacidade dos Fiadores de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Fiadores terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito dos Lastros.

#### Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização), caso recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

#### Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora, às Garantias e à Securitizadora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes das Devedoras e da Securitizadora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões

expedidas em nome das Devedoras e com relação às Garantias, sendo certo que a referida auditoria poderá ser concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora.

#### Desapropriação

O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) poderá(ão) ser desapropriado(s), total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

#### Discussões Judiciais

A Devedora pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução dos Lastros e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança das Notas e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, conseqüentemente, afetar negativamente os CRI.

#### **Demais riscos**

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação das Devedoras, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

**ANEXO**  
**MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**

<b>DATA: [=]</b>		<b>BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI</b>			<b>Nº [=]</b>	
01 Via						
<p>Para os fins deste boletim de subscrição ("<u>Boletim de Subscrição</u>"), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª séries da 55ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela SPE Censi POA Artur Rocha Empreendimentos Imobiliários Ltda. e pela Lumi Empreendimento Imobiliário Ltda. ("<u>Termo de Securitização</u>") firmado em 14 de julho de 2023, entre a Emissora, abaixo identificada, e o Agente Fiduciário, abaixo identificado, referente às 1ª e 2ª Séries da 55ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora ("<u>CRI</u>").</p>						
<b>EMISSORA</b>						
Emissora:		<b>Canal Companhia de Securitização</b> , sociedade com sede na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19.				
<b>CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b>						
Dados da Emissão			Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão
Local	Data	Emissão			R\$	R\$
São Paulo, SP	Emissão: 14/07/2023 Vencimento Final: 15/07/2026	55ª	2	10.000	1.000,00 na Data de Emissão	10.000.000,00 na Data de Emissão
<b>FORMA DE PAGAMENTO DOS VALORES MOBILIÁRIOS</b>						
<b>AMORTIZAÇÃO</b>			<b>JUROS REMUNERATÓRIOS</b>			
Atualização Monetária	Forma de Pagamento		Taxa	Forma de Pagamento		
Varição positiva mensal do IPCA	Na Data de Vencimento dos CRI, conforme tabela constante do Anexo "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização		20,00% (vinte por cento) ao ano em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos	Na Data de Vencimento dos CRI, conforme tabela constante do Anexo "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização		
<b>OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b>						
Lastro:		Créditos imobiliários devido por (" <u>Devedoras</u> " e " <u>Lastros</u> ", respectivamente): (i) SPE Censi POA Artur Rocha Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 25.115.088/0001-18 (" <u>SPE Pierre</u> ") por meio da emissão de notas comerciais nos termos do Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da SPE Censi POA Arthur Rocha Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (ii) Lumi Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 18.729.710/0001-12 (" <u>Lumi</u> "), por meio da emissão de notas comerciais nos termos do Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Lumi Empreendimento Imobiliário Ltda.				
Forma:		Nominativa e escritural				

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Flaviano Mendes De Sousa, Diego Sassi, Julio Baioni Dacar e Eduardo Ippolito. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código 8DF1-697F-3C27-E9F1.

Garantias:	A presente Emissão contará com as seguintes garantias, conforme definidas no Termo de Securitização:	
	(i) Fiança; e	
	(ii) Fundo de Despesas.	
Agente Fiduciário:	<b>H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b>	CNPJ:
Data do Termo de Securitização:	14 de julho de 2023	01.788.147/0001-50

#### QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome, ou Denominação Social:	CPF ou CNP:	
[=]	[=]	
Endereço:	Nº	Complemento:
[=]	[=]	[=]
Cidade:	UF:	País:
[=]	[=]	<b>Brasil</b>

#### VALORES MOBILIÁRIOS SUBSCRITOS

QUANTIDADE	VALOR DE INTEGRALIZAÇÃO POR UNIDADE	VALOR TOTAL A SER INTEGRALIZADO
[=]	<b>R\$ 1.000,00</b>	<b>R\$ [=]</b>

#### FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

Os Valores Mobiliários serão integralizados em moeda corrente nacional e por meio do sistema de liquidação financeira da B3 - por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.

#### DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DOS CRI

Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), havendo a possibilidade de distribuição parcial, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja colocação/distribuição (i) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da Oferta efetivamente distribuídas até o término do prazo de colocação estipulado no Termo de Securitização e a quantidade de valores mobiliários originalmente objeto da Oferta. Considerando a possibilidade indicada acima, o Investidor condiciona sua aceitação:

- à colocação/distribuição da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou
- à colocação/distribuição de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objetos da Oferta, correspondente ao volume mínimo da Oferta.

Na hipótese de implemento desta condição, desejo adquirir:

- a totalidade dos valores mobiliários correspondentes ao valor indicado nesta seção; ou
- a proporção entre a quantidade de valores mobiliários efetivamente distribuídos e a quantidade de valores mobiliários originalmente objeto da Oferta.

O Investidor tem ciência de que a falta de manifestação a respeito do disposto acima será interpretada como manifestação de interesse em receber a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos.

#### ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O Subscritor neste ato declara, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, o qual foi firmado com fundamento no artigo 22 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430”), em caráter irrevogável e irretroatável, referente às 1ª e 2ª Séries da 55ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.

Os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

O Subscritor igualmente declara que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos

Este documento foi assinado digitalmente por Nathanael Machado Loureiro, Flaviano Mendes De Sousa, Diego Sassi, Julio Barioni Dacar e Eduardo Ippolito. Para verificar as assinaturas vá ao site https://izisign.com.br/443 e utilize o código 8DF1-697F-3C27-E9F1.

fatores de risco constantes do Termo de Securitização, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de investidor profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora, ao Agente Fiduciário e/ou ao Coordenador Líder da Oferta por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI.

Por fim, o Subscritor declara:

- (i) ter ciência de que, na forma do artigo 26 da Lei 14.430, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas Garantias, incluindo a Conta da Operação, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;
- (ii) ter ciência de que os Créditos Imobiliários e suas Garantias, sob regime fiduciário, destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
- (iii) ter ciência de que os Créditos Imobiliários e suas Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que seja completo o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;
- (iv) ter ciência de que, na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
- (v) ter ciência da nomeação do Agente Fiduciário para atuar na Emissão, com a qual concorda;
- (vi) ter ciência de que a Emissão foi originada e estruturada exclusivamente pela Emissora, sendo que o Coordenador Líder foi contratado única e exclusivamente como instituição intermediária para realizar a distribuição dos CRI no âmbito da Oferta;
- (vii) ter ciência de que 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;
- (viii) que a presente subscrição de CRI não tem como objetivo 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 alterada;
- (ix) que, ao assinar este boletim, afirma a sua condição de investidor profissional, conforme definição constante no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30" e "Investidor Profissional", respectivamente);
- (x) que, sendo fundo de investimento, não recebe aplicação de recursos oriundos de regimes próprios de previdência social, instituídos pela União, Estados, Distrito, Federal e Municípios ("RPPS"), constituídos nos termos da Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, uma vez que é vedado aos fundos de investimento que recebem recursos de RPPS aplicar, direta ou indiretamente, em ativos de emissão de companhias securitizadoras, nos termos da Resolução CMN 3.922, de 25 de novembro de 2010, conforme alterada;
- (xi) ter ciência de que a Oferta foi objeto de registro automático pela CVM, nos termos da Resolução CVM 160, não tendo sido, portanto, objeto de análise prévia pela CVM;
- (xii) ter ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160, sendo que a receita dos CRI integralizados pelo Subscritor no âmbito da Oferta somente poderá ser destinada (i) a Investidores Qualificados depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (ii) ao público em geral depois de decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160;
- (xiii) estar ciente e concordar que os CRI serão registrados para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente através da B3; e (ii) negociação no mercado secundário e para custódia eletrônica por meio do Módulo CETIP2 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
- (xiv) que fez sua própria análise, pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre: (i) a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, suas atividades e sua situação financeira; (ii) as Devedoras e os Garantidores (conforme definidos no Termo de Securitização), na

qualidade de tomadores dos recursos captados por meio dos CRI, suas atividades, capacidades de pagamento e suas situações financeiras; (iii) a carteira de Créditos Imobiliários, sua homogeneidade, qualidade e periodicidade; (iv) todos os riscos associados ao investimento nos CRI e quaisquer outras informações relevantes para sua tomada decisão de investimento nos CRI; e (v) a constituição, suficiência, qualidade e exequibilidade das Garantias oferecidas no âmbito da emissão dos CRI, inclusive com relação ao item (r) abaixo. Assim, considerando sua situação financeira e seus objetivos de investimento, tomou a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização dos CRI. Para tanto, teve acesso a todas as informações que julgou necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI;

- (xv) conhecer e estar de pleno acordo com todos os termos e condições dos CRI, conforme descritos no Termo de Securitização, bem como com os termos e condições dos demais documentos relativos à Oferta, os quais, em seu entendimento, são suficientes para a análise e decisão de investimento nos CRI;
- (xvi) ser capaz e ter conhecimento e experiência suficiente em finanças, análise de risco de crédito e negócios para avaliar os méritos, a qualidade, os riscos e a adequação do investimento nos CRI e, portanto, baseou-se exclusivamente em suas próprias fontes de informação e de análise de crédito para realização do investimento nos CRI;
- (xvii) possuir capacidade financeira para o investimento nos CRI, que é adequado ao seu nível de sofisticação e perfil de risco;
- (xviii) que avaliou de forma independente, com recursos internos ou com a contratação de um escritório de advocacia especializado, conforme o caso, os aspectos jurídicos relacionados aos CRI;
- (xix) que teve acesso e analisou todos os relatórios mencionados no Termo de Securitização, quais sejam, a opinião legal da Oferta, o relatório de auditoria jurídica e o Relatório de Monitoramento;
- (xx) que leu e está de acordo com todos os fatores de risco previstos no Termo de Securitização;
- (xxi) que tem pleno conhecimento de que a subscrição e integralização dos CRI constitui operação indicada somente para investidores capazes de entender e assumir os riscos envolvidos nesse tipo de operação;
- (xxii) que a opção de investimento nos CRI, considerando-se a sua revisão independente e os aconselhamentos profissionais que recebeu, deu-se com base no fato de que a subscrição ou aquisição dos CRI: (i) é plenamente compatível com suas necessidades financeiras, objetivos e condições de investimento; (ii) cumpre e é plenamente compatível com as políticas de investimento, diretrizes e restrições que lhe são aplicáveis; e (iii) é para si adequada e conveniente, apesar dos riscos inerentes aos CRI;
- (xxiii) estar ciente de que o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação contém a totalidade das informações fornecidas pelas Devedoras e Garantidores à Emissora e ao Coordenador Líder, e, nesse sentido, isenta o Coordenador Líder e a Emissora de qualquer reclamação que possa vir a ter quanto à adequação e suficiência de tais informações para a decisão de investimento nos CRI;
- (xxiv) que não foi procurado pelo Coordenador Líder por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, tendo sido informado pelo Coordenador Líder do caráter reservado das informações disponibilizadas;
- (xxv) ter pleno conhecimento de que o Coordenador Líder e a Emissora não atuaram como consultores financeiros, jurídicos ou agentes em relação à Oferta e à subscrição ou aquisição dos CRI;
- (xxvi) ter pleno conhecimento de que a participação do Coordenador Líder não implica, por parte do Coordenador Líder: (i) recomendação de investimento nos CRI; (ii) julgamento sobre a qualidade dos Créditos Imobiliários, da Emissora, das Devedoras e/ou dos Garantidores, suas subsidiárias, controladas e coligadas, inclusive em relação à sua capacidade de pagamento; (iii) qualquer garantia com relação às expectativas de retorno do investimento e/ou do valor principal investido nos CRI; e (iv) qualquer garantia em relação às informações constantes nesta declaração;
- (xxvii) que o Coordenador Líder e suas sociedades sob controle comum, controladoras, subsidiárias e controladas não forneceram, em nenhum momento, qualquer tipo de aconselhamento com relação aos CRI, à Emissora, à Devedora, aos Garantidores e/ou à Oferta, e qualquer informação porventura fornecida pelo Coordenador Líder e suas sociedades sob controle comum, controladoras, subsidiárias e controladas a esse respeito no âmbito da Oferta foi produzida pela Emissora, pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores, conforme

caso, sendo de exclusiva responsabilidade destas, não assumindo o Coordenador Líder e suas sociedades sob controle comum, controladoras, subsidiárias e controladas qualquer responsabilidade a respeito de tais informações;

- (xxviii) saber que não serão celebrados contratos de estabilização de preços e/ou de garantia de liquidez para os CRI;
- (xxix) que é capaz de suportar os riscos econômicos e eventual perda de todo ou parte de seu investimento nos CRI;
- (xxx) isentar de forma ampla, irrevogável e irretroatável, a Emissora e o Coordenador Líder de qualquer responsabilidade por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta dos investimentos nos CRI, reconhecendo que não tem qualquer direito de regresso contra a Emissora e/ou o Coordenador Líder;
- (xxxi) ter plena ciência do relacionamento comercial mantido entre o Coordenador Líder e a Emissora e desta com as Devedoras e os Garantidores, e de que o Coordenador Líder e a Emissora foram remunerados pelas Devedoras pelos serviços prestados em relação à Oferta, conforme definido no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (xxxii) que no caso de pessoas jurídicas, a aquisição dos CRI e a celebração e entrega desta declaração foi devidamente autorizada por seus representantes legais e nos termos de seu contrato ou estatuto social; e
- (xxxiii) (a) ter ciência de que foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (b) ter ciência de que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (iii) ter ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (iv) ter ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (v) que efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (vi) que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora.

São Paulo, [=] de [=] de 2023

[=]

**Na qualidade de Subscritor**

**Canal Companhia de Securitização**

**Na qualidade de Emissora**

Nome: [=]

Cargo: [=]

Testemunha:

Nome: [=]

CPF: [=]

Testemunha:

Nome: [=]

CPF: [=]

**ANEXO**  
**OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora, e suas controladas e coligadas:

Tip o	Código IF	Valor	Quantid ade	Remuneraçã o	Emissã o	Séri e	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplem e no Período
CRI	22C1024589	30.000.000,00	30.000	DI + 4,25%	1	1	14/03/2022	16/03/2027	CRI Arquiplan	N/A
CRI	22F0930417	13.442.000,00	13.442	IPCA + 9%	4	1	20/06/2022	15/05/2032	CRI Amigão	N/A
CRA	CRA0220073 L	33.500.000,00	33.500	DI + 4,80% / 6,50% / 15,00%	5	1,2, 3	22/06/2022	05/05/2028	CRA Ponto Rural	N/A
CRI	22H1333201	19.500.000,00	19.500	IPCA + 15,39%	8	1	17/08/2022	20/08/2026	CRI Oxe	N/A
CRI	22I1049939	57.700.000,00	57.700	IPCA + 12,68%	10	1 e 2	16/09/2022	20/09/2029	CRI Hospital Casa	N/A
CRI	22K1448235	10.500.000,00	10.500	IPCA + 13,5%	20	1	23/11/2022	20/03/2031	CRI Miríade	N/A
CRI	22L1414297	67.000.000,00	67.000	DI + 13,65%	22	1	21/12/2022	21/12/2027	CRI De Santi	N/A
CRA	CRA02200E00	100.000.000,00	100.000	DI + 5% / 9%	23	Até 6	21/12/2022	25/11/2027	CRA Indigo	N/A
CRI	22L1668403	12.000.000,00	12.000	IPCA + 12,68%	25	1	23/12/2023	20/12/2027	CRI Vitória Tower	N/A
CRI	23B1476702	81.927.000,00	81.927	IPCA + 11%	36	1 e 2	27/02/2023	16/02/2033	CRI Socicam	N/A
CRI	23C0315384	15.000.000,00	15.000	IPCA + 9,5% / 11,5%	38	1 e 2	10/03/2023	22/02/2038	CRI San Gerardo	N/A
CRA	CRA0230040 I	16.000.000,00	16.000	IPCA + 11% / 16%	39	1 e 2	10/03/2023	15/03/2033	CRA Marcos Valle	N/A
CRA	CRA023005K 1	115.000.000,00	115.000	DI + 4,00%	40	1	22/03/2023	25/03/2030	CRA Bandeirantes	N/A
CRI	23D1293668	42.000.000,00	42.000	IPCA + 10%	44	1,2, 3	17/04/2023	16/10/2028	CRI MS Avivah	N/A
CRI	23D1557666	112.139.000,00	112.139	IPCA + 10%	45	1	20/04/2023	19/04/2028	CRI Porte	N/A
CRI	23E1226516	47.800.000,00	47.800	IPCA + 9,00%	46	1	09/05/2023	17/05/2033	GRU Elementos	N/A
CRI	23E2094205	21.000.000,00	21.000	IPCA + 14,00%	47	1	30/05/2023	15/06/2026	CRI LT Empreend.	N/A
CRI	23F2430066	100.000.000,00	100.000	DI + 4,00%	48	1	22/06/2023	27/06/2027	Galapagos Capital	N/A
CRI	23F1523286	12.000.000,00	12.000	DI + 5,00%	52	1	13/06/2023	06/07/2023	Real Supermercados	N/A
CRA	CRA02300F4I	53.000.000,00	53.000	DI + 6,00%	53	1	22/06/2023	20/06/2029	CRA Agrosecpac	N/A
CRI	23F2428279	22.708.000,00	22.708	DI + 8,30%	54	1	23/06/2023	23/06/2027	CRI Lote 5	N/A

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/8DF1-697F-3C27-E9F1> ou vá até o site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 8DF1-697F-3C27-E9F1



### Hash do Documento

097DD550B84034335D7C71CEEF3E53460E7F9E517D0B4A6105ABA4D383142BD4

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 14/07/2023 é(são) :

- NATHALIA MACHADO LOUREIRO (Signatário) - 104.993.467-93  
em 14/07/2023 18:26 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- FLAVIANO MENDES DE SOUSA (Signatário) - 281.053.588-40  
em 14/07/2023 17:51 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Diego Sassi (Testemunha) - 391.372.738-84 em 14/07/2023  
17:41 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- JULIO BARIONI DACAR (Testemunha) - 310.127.708-69 em  
14/07/2023 17:33 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Eduardo Ippolito (Signatário) - 022.111.178-64 em 14/07/2023  
17:30 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital

