



## **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

### **CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 84ª (OCTOGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO, EM QUATRO SÉRIES, DA**

#### **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Companhia Securitizadora S1*

CNPJ/MF: 41.811.375/0001-19

Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela  
**ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**

*celebrado entre*

#### **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*na qualidade de Emissora e Securitizadora*

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

*na qualidade de Agente Fiduciário*

São Paulo, 07 de fevereiro de 2024.

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 84ª (OCTOGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO, EM QUATRO SÉRIES, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**

**I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora S1, registrada na CVM sob o nº 2621-2, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538.001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora" ou "Emissora"); e

**TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.03.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

**RESOLVEM AS PARTES**, firmar o presente "*Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, em Quatro Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A.*", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, de acordo com a Lei nº 14.430/22, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160, conforme os termos e condições a seguir descritos:

**II – 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:

" <u>Ações</u> ":	A totalidade das ações representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora, detidas exclusivamente pela Fiadora.
" <u>Afiliações</u> ":	É qualquer sociedade que seja controlada pela Devedora ou pela Fiadora, ou seja controlada, direta ou indiretamente, pelo controlador da Devedora, seus sócios, ou pela Fiadora.
" <u>Agente Fiduciário</u> ":	A <b>TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , devidamente qualificada no

	preâmbulo deste Termo de Securitização.
" <u>Alienação Fiduciária de Ações</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.5. deste Termo de Securitização.
" <u>Alienação Fiduciária de Cotas</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.6. deste Termo de Securitização.
" <u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.4. deste Termo de Securitização.
" <u>Alienação Fiduciária de Participações Societárias</u> ":	A Alienação Fiduciária de Ações e a Alienação Fiduciária de Cotas, quando mencionadas em conjunto.
" <u>Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.17.1. do Instrumento de Emissão.
" <u>Amortização Extraordinária Compulsória do PU</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.18.1. do Instrumento de Emissão.
" <u>Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.16.1. do Instrumento de Emissão.
" <u>Amortização Extraordinária dos CRI</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.6. deste Termo de Securitização.
" <u>Amortização Programada</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.4. deste Termo de Securitização.
" <u>ANBIMA</u> ":	A <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA</b> , pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0001-77.
" <u>Assembleia(s) Especial(ais) de Investidores</u> " ou " <u>Assembleia(s) Especial(ais) de Titulares dos CRI</u> ":	Qualquer assembleia geral dos Titulares dos CRI.

<u>"Atualização Monetária":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2. deste instrumento.
<u>"B3":</u>	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 Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
<u>"Boletim de Subscrição":</u>	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo integra os anexos do Contrato de Distribuição.
<u>"Cascata de Pagamentos":</u>	<p>Em cada Data de Verificação a totalidade dos recursos que tenham sido transferidos para a Conta do Patrimônio Separado no período imediatamente anterior serão utilizados na seguinte ordem:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, caso a Devedora não arque diretamente com o pagamento de tais despesas, e os recursos do Fundo de Despesas sejam insuficientes;</li> <li>b) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI vencidos;</li> <li>c) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI vincendos;</li> <li>d) Pagamento da Amortização Programada dos CRI vencidos;</li> <li>e) Pagamento da Amortização Programada dos CRI vincendos;</li> <li>f) Exclusivamente com recursos advindos dos Recebíveis, deverá ser liberado à Emissora o montante de até R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais);</li> <li>g) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Despesas, caso este seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas;</li> <li>h) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, caso este seja inferior ao Valor Mínimo</li> </ol>

	<p>do Fundo de Reserva;</p> <p>i) Exclusivamente com recursos advindos dos Recebíveis, caso nos Contratos Venda e Compra esteja previsto uma comissão de venda, deverá ser liberado à Devedora, a Parcela de Sinal. Caso o valor da comissão não seja integralmente pago através da Parcela do Sinal haverá o abatimento na parcela subsequente, limitado a 6,0% (seis por cento) do valor da respectiva Unidade vendida;</p> <p>j) Exclusivamente com recursos advindos dos Recebíveis, nas demais parcelas de pagamento, deverá ser liberado à Devedora o equivalente a 4% (quatro por cento) do valor da respectiva parcela para o pagamento dos tributos conforme Regime Especial de Tributação – RET, nos termos da Lei nº 4.591/64;</p> <p>k) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Obras, caso este seja inferior ao Valor Máximo do Fundo de Obras (conforme definido no Instrumento de Emissão); e</p> <p>l) Realização de uma Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI.</p>
" <u>Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.7. deste instrumento.
" <u>CCI</u> ":	As cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real e sob a forma escritural, emitidas pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários.
" <u>CMN</u> ":	O Conselho Monetário Nacional.
" <u>Código Civil</u> ":	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
" <u>COFINS</u> ":	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
" <u>Condições Precedentes</u> ":	As Condições Precedentes 1ª Série e as Condições Precedentes Demais Séries quando mencionadas em

	conjunto.
<u>"Condições Precedentes 1ª Série":</u>	As condições precedentes elencadas na Cláusula 4.9.7. do Instrumento de Emissão.
<u>"Condições Precedentes Demais Séries":</u>	As condições precedentes elencadas na Cláusula 4.9.9. do Instrumento de Emissão.
<u>"Conta de Livre Movimentação":</u>	A conta corrente de titularidade da Devedora de nº 0247-9, mantida na agência nº 3790 do Banco Caixa Econômica Federal (104) ou outra conta de titularidade da Devedora, indicada por ela.
<u>"Conta do Patrimônio Separado":</u>	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 98518-7, mantida na agência nº 3100 do Banco Itaú (341).
<u>"Cotas":</u>	As 156.000 (cento e cinquenta e seis mil) cotas de emissão do Fundo Imobiliário, representativas de 12% (doze por cento) do patrimônio do referido fundo de investimento, detidas exclusivamente pela Fiadora.
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel":</u>	O <i>"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças"</i> , celebrado pela Devedora, na qualidade de proprietária e fiduciante do Imóvel, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, que regula a Alienação Fiduciária de Imóvel.
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias":</u>	O <i>"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações Societárias em Garantia e Outras Avenças"</i> , celebrado pela Fiadora, na qualidade de titular e fiduciante, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela Devedora, na qualidade de interveniente anuente, que regula a Alienação Fiduciária de Participações Societárias.
<u>"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis":</u>	O <i>"Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças"</i> , celebrado pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante dos Recebíveis, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, que regula a Cessão Fiduciária de Recebíveis.

<u>"Contrato(s) de Venda e Compra":</u>	São os contratos/promessas de compra e venda, escrituras de transferência, contratos de financiamento com instituição financeira de primeira linha e/ou instrumento competente utilizados para a venda ou promessa de venda das Unidades.
<u>"Contrato de Distribuição":</u>	<i>O "Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, em Quatro Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A.", celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de Securitizadora e Coordenador Líder, a Devedora e demais partes signatárias.</i>
<u>"Controlada":</u>	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
<u>"Controlador":</u>	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
<u>"Controle":</u>	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei nº 6.404/76.
<u>"Coordenador Líder":</u>	A <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização
<u>"Créditos Imobiliários":</u>	Todos os direitos creditórios oriundos relacionados às Notas Comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Instrumento de Emissão, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Instrumento de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, Garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Instrumento de Emissão.

<p><u>"CRI em Circulação"</u>:</p>	<p>Todos os CRI em circulação, excluídos aqueles que a Securitizadora, a Devedora ou a Fiadora possuam em tesouraria e/ou aquelas que sejam de propriedade de:</p> <p>(i) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, da Devedora ou da Fiadora;</p> <p>(ii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, da Devedora ou da Fiadora;</p> <p>(iii) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, da Devedora, da Fiadora ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e</p> <p>(iv) Funcionários (e respectivos cônjuges) da Securitizadora, da Devedora ou da Fiadora.</p>
<p><u>"CRI"</u>:</p>	<p>Os certificados de recebíveis imobiliários da 84ª (octogésima quarta) emissão, em quatro séries, da Securitizadora.</p>
<p><u>"Cronograma Indicativo"</u>:</p>	<p>O cronograma físico e financeiro estipulado, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo II do Instrumento de Emissão, que estabelece, entre outras informações, a previsão de despesas de desenvolvimento do Empreendimento Alvo, de modo que será utilizado para determinar o valor a ser utilizado no desenvolvimento do Empreendimento Alvo e relativo a cada liberação de recursos a ser disponibilizada à Devedora.</p>
<p><u>"Cronograma de Pagamentos"</u>:</p>	<p>O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I ao presente instrumento, que estabelece as Datas de Pagamento nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações de Amortização Programada e da Remuneração.</p>
<p><u>"CSLL"</u>:</p>	<p>A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.</p>
<p><u>"CVM"</u>:</p>	<p>A Comissão de Valores Mobiliários.</p>
<p><u>"Data de Desembolso"</u>:</p>	<p>Cada uma das datas em que ocorrer um desembolso de parte do Valor Total da Emissão.</p>
<p><u>"Data de Emissão"</u>:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1. deste Termo de Securitização.</p>

<u>"Data(s) de Integralização":</u>	Cada data em que ocorrer uma integralização dos CRI pelos subscritores da respectiva série.
<u>"Data(s) de Pagamento":</u>	Cada uma das datas de pagamento de Amortização Programada ou da Remuneração, estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
<u>"Data de Vencimento":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1. deste Termo de Securitização.
<u>"Data de Verificação":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.14. deste instrumento.
<u>"Despesas Extraordinárias":</u>	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, elencadas no Anexo IV deste Termo de Securitização.
<u>"Despesas Iniciais":</u>	As despesas iniciais ( <i>flat</i> ) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Iniciais" no Anexo IV deste Termo de Securitização.
<u>"Despesas da Operação":</u>	São as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, quando mencionadas em conjunto.
<u>"Despesas Recorrentes":</u>	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Recorrentes" no Anexo IV deste Termo de Securitização.
<u>"Destinação dos Recursos":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Anexo II deste Termo de Securitização.
<u>"Devedora":</u>	<b>A ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.</b> , sociedade por ações, com sede na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Rua Ewerton Visco, nº 290, Edifício Boulevard Side, sala 414, Caminho das Árvores, CEP 40.820-022, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.481.746/0001-02.

<p><u>“Dia(s) Útil(eis)”:</u></p>	<p><b>(i)</b> com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e <b>(ii)</b> com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.</p>
<p><u>“Documentos Comprobatórios”:</u></p>	<p>O Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado do Relatório de Medição (conforme definido no Instrumento de Emissão) elaborado pelo técnico responsável pelo Imóvel e Empreendimento Alvo e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento Alvo do respectivo semestre e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de despesas imobiliárias para fins da Destinação dos Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário.</p>
<p><u>“Documentos da Operação”:</u></p>	<p>Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: <b>(i)</b> o Instrumento de Emissão; <b>(ii)</b> a Escritura de Emissão de CCI; <b>(iii)</b> este Termo de Securitização; <b>(iv)</b> o Contrato de Distribuição; <b>(v)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias; <b>(vi)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; <b>(vii)</b> o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e <b>(viii)</b> os contratos celebrados com os prestadores de serviços contratados para a Operação, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Operação que venham a ser celebrados.</p>
<p><u>“Emissão”:</u></p>	<p>A presente 84<sup>a</sup> (octogésima quarta) emissão, em quatro séries, de CRI da Emissora, emitidos por meio deste Termo de Securitização.</p>
<p><u>“Empreendimento Imobiliário”</u> ou <u>“Empreendimento Alvo”:</u></p>	<p>O empreendimento imobiliário residencial denominado “Residencial Viver Bem em Itaparica” em desenvolvimento no Imóvel, na modalidade de incorporação imobiliária nos termos da Lei nº 4.591/64.</p>

<p><u>"Encargos Moratórios"</u>:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1. deste Termo de Securitização.</p>
<p><u>"Escritura de Emissão de CCI"</u>:</p>	<p>O "<i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i>", celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora das CCI, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante das CCI, para representar os Créditos Imobiliários.</p>
<p><u>"Escriturador das Notas Comerciais", "Escriturador dos CRI" e "Instituição Custodiante"</u>:</p>	<p>A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, sociedade por ações, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34.</p>
<p><u>"Evento(s) de Vencimento Antecipado"</u>:</p>	<p>Cada um dos eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais elencados na Cláusula 5.1. do Instrumento de Emissão.</p>
<p><u>"Fiadora"</u>:</p>	<p>A <b>NPAR PARTICIPAÇÕES LTDA.</b>, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 21, sala 219, Barra da Tijuca, CEP 22.640-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.607.890/0001-83.</p>
<p><u>"Fiança"</u>:</p>	<p>A garantia fidejussória prestada pela Fiadora, nos termos da Cláusula 10.3. deste Termo de Securitização e do Instrumento de Emissão.</p>
<p><u>"Fundo de Despesas"</u>:</p>	<p>O fundo de despesas da Operação, que conterà os recursos necessários para o pagamento das despesas e custos da Operação, e será formado por meio de retenção de parte dos recursos oriundos da integralização dos CRI, observadas as regras da Cláusula Oitava do Instrumento de Emissão.</p>
<p><u>"Fundo de Reserva"</u>:</p>	<p>O fundo de reserva, que será destinado para fazer frente à eventuais encargos e amortizações eventualmente devidas e não pagas, bem como eventuais Despesas devidas e não</p>

	pagas, observadas as regras da Cláusula Oitava do Instrumento de Emissão.
" <u>Fundo de Obras</u> ":	O fundo de obras, que conterà os recursos necessários para fazer frente aos custos das obras do Empreendimento Alvo, e será formado por meio de desconto do montante necessário dos recursos oriundos da integralização dos CRI, e por eventual sobejo do Fundo de Reserva, observadas as regras da Cláusula Oitava do Instrumento de Emissão.
" <u>Fundo Imobiliário</u> ":	O fundo imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, cujas cotas serão dadas em garantia no âmbito da Alienação Fiduciária de Cotas.
" <u>Fundos</u> ":	O Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras, quando mencionados em conjunto.
" <u>Garantias</u> ":	São, quando mencionadas em conjunto: <b>(i)</b> a Fiança; <b>(ii)</b> a Cessão Fiduciária de Recebíveis; <b>(iii)</b> a Alienação Fiduciária de Participações Societárias; <b>(iv)</b> a Alienação Fiduciária de Imóvel; <b>(v)</b> os Fundos; <b>(vi)</b> os Seguros; e <b>(ix)</b> qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
" <u>Imóvel</u> ":	O imóvel localizado na Cidade de Itaparica, Estado da Bahia, na BA 533, s/n, Avenida Beira Mar, Porto Santos, CEP 44.460-000, objeto da matrícula nº 21.425, do Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Itaparica, Estado da Bahia, conforme identificado no Anexo I do Instrumento de Emissão.
" <u>Imóvel 2</u> ":	O imóvel localizado na Cidade de Itaparica, Estado da Bahia, na BA 533, s/n, Avenida Beira Mar, Porto Santos, CEP 44.460-000, objeto da matrícula nº 21.426, do Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Itaparica, Estado da Bahia.

<p><u>"Instrução Normativa nº 1.585":</u></p>	<p>A Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.</p>
<p><u>"Investidor(es)" ou "Titular(es) dos CRI":</u></p>	<p>Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.</p>
<p><u>"Investidores Profissionais":</u></p>	<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) Assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios;</li> <li>(viii) Investidores não residentes; e</li> <li>(ix) Fundos patrimoniais.</li> </ul>
<p><u>"Investidores Qualificados":</u></p>	<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</li> </ul>

	<p>Resolução CVM 30;</p> <p>(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 assessores de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e</p> <p>(iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam Investidores Qualificados.</p>
<u>"Investimentos Permitidos"</u> :	São os investimentos de renda fixa, de liquidez diária onde poderão ser aplicados os valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo aqueles existentes no Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e Fundo de Obras, além de eventuais recursos mantidos na referida conta enquanto não cumpridas as Condições Precedentes.
<u>"IOF"</u> :	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
<u>"IPCA/IBGE"</u> :	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
<u>"IRPJ"</u> :	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
<u>"ISS"</u> :	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
<u>"Legislação Anticorrupção"</u> :	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <p>(i) Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013;</p> <p>(ii) <i>Foreign Corrupt Practices Act of 1977.</i></p> <p>(iii) Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998;</p> <p>(iv) Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;</p> <p>(v) Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992;</p> <p>(vi) Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990;</p> <p>(vii) Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986;</p> <p>(viii) Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976;</p> <p>(ix) Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015;</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>(x) Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006;</li> <li>(xi) O Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 Código Penal; e</li> <li>(xii) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União.</li> </ul>
" <u>Lei nº 4.591/64</u> ":	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme posteriormente alterada.
" <u>Lei nº 6.404/76</u> ":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada.
" <u>Lei nº 9.514/97</u> ":	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada.
" <u>Lei nº 10.931/04</u> ":	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada.
" <u>Lei nº 13.874/19</u> ":	A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme posteriormente alterada.
" <u>Lei nº 14.195/21</u> ":	A Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme posteriormente alterada.
" <u>Lei nº 14.430/22</u> ":	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme posteriormente alterada.
" <u>Liberação</u> ":	Cada liberação de recursos feita pela Securitizadora à Devedora, nos termos da Cláusula Quarta do Instrumento de Emissão.
" <u>Medida Provisória nº 2.200-2</u> ":	A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
" <u>Notas Comerciais</u> ":	As notas comerciais, da 1ª (primeira) emissão, em 4 (quatro) séries, para colocação privada da Devedora, realizada com observância aos requisitos estabelecidos na Lei nº 14.195/21, bem como em observância ao disposto no Instrumento de Emissão.
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	São, quando mencionadas em conjunto:

	<p>(i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora ou pela Fiadora por força do Instrumento de Emissão e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora ou pela Fiadora nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, 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, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI de acordo com o disposto no Termo de Securitização; 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, relacionados à Operação, em decorrência de processos, procedimentos ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos;</p> <p>(iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora ou pela Fiadora no âmbito dos Documentos da Operação;</p> <p>(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e</p> <p>(vi) Inadimplemento no pagamento de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários ou com as Garantias.</p>
<p><u>"Oferta"</u>:</p>	<p>A oferta pública de distribuição, sujeita ao rito automático de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 27, inciso I, da Resolução</p>

	CVM 160, do artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, da Resolução CVM 60 e das demais leis e regulamentações aplicáveis, da qual os CRI serão objeto.
<u>“Ônus”</u> e o verbo correlato <u>“Onerar”</u> :	Significa (i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, indisponibilidade, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ou (ii) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (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 ou com relação a ativos localizados no exterior.
<u>“Operação”</u> :	A presente operação estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
<u>“Parte(s)”</u> :	Cada signatário deste instrumento.
<u>“Patrimônio Separado”</u> :	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de Regime Fiduciário, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430/22, o qual, de acordo com o disposto neste Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. Esse patrimônio separado será composto por: (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta do Patrimônio Separado; (v) rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário; e (vi) quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado.
<u>“Parcela de Sinal”</u> :	É o valor da comissão de compra e venda das Unidades,

	equivalente a, no máximo, 6,0% (seis por cento) do valor da respectiva Unidade vendida, acrescido do valor equivalente a 4% (quatro por cento) da parcela de sinal líquida da comissão de venda.
" <u>PIS</u> ":	O Programa de Integração Social.
" <u>Preço de Integralização</u> ":	Os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização da respectiva série e nas demais Datas de Integralização das respectivas séries sendo que, caso sejam integralizados posteriormente, estes serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, calculados desde a primeira Data de Integralização da respectiva série (exclusive).
" <u>Prêmio de Pagamento Antecipado</u> ":	O prêmio equivalente a 3,00% (três por cento) incidente sobre o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido no Instrumento de Emissão) ou sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido no Instrumento de Emissão).
" <u>Proposta de Reforço de Garantia</u> ":	Tem o significado que lhe é conferido na Cláusula 10.14.2. deste Termo de Securitização.
" <u>Participações Societárias</u> ":	As Ações e as Cotas, quando mencionadas em conjunto.
" <u>Razão Mínima de Garantia</u> ":	Tem o significado que lhe é conferido na Cláusula 10.13. deste Termo de Securitização.
" <u>Recebíveis</u> ":	Os recebíveis atuais e futuros decorrentes dos Contratos de Venda e Compra, quando estes forem devidamente formalizados, o que incluirá os valores correspondentes à totalidade dos créditos relativos às parcelas oriundas dos Contratos de Venda e Compra e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos previstos nos Contratos de Venda e Compra.
" <u>Regime Fiduciário</u> ":	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os

	Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e da Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.
<u>"Relatório Semestral de Destinação dos Recursos":</u>	O relatório semestral a ser apresentado pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, na forma do Anexo IV do Instrumento de Emissão, para fins de comprovação da Destinação dos Recursos.
<u>"Remuneração" ou "Juros Remuneratórios":</u>	Tem o significado que lhe é conferido na Cláusula 3.1. deste Termo de Securitização.
<u>"Representantes":</u>	Os sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviços da Devedora, e das sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora.
<u>"Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.16.1. do Instrumento de Emissão.
<u>"Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais":</u>	O resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais (i) em razão da decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, e (ii) caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva (ou caso não seja instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação da Taxa Substitutiva, ou, ainda, caso instalada a assembleia, não haja quórum para deliberação em primeira ou em segunda convocação), nos termos da Cláusula 6.3. do presente instrumento.
<u>"Resgate Antecipado dos CRI":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.7. deste

	Termo de Securitização.
" <u>Resolução CMN 4.373</u> ":	A Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.
" <u>Resolução CVM 17</u> ":	A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021.
" <u>Resolução CVM 30</u> ":	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
" <u>Resolução CVM 60</u> ":	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
" <u>Resolução CVM 160</u> ":	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
" <u>RFB</u> ":	A Receita Federal do Brasil.
" <u>Securizadora</u> " ou " <u>Emissora</u> ":	A <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
" <u>Seguros</u> ":	O Seguro de Danos Físicos no Imóvel, o Seguro de Riscos de Engenharia e o Seguro de Responsabilidade Civil, quando mencionados em conjunto.
" <u>Seguro de Danos Físicos no Imóvel</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.12. do presente instrumento.
" <u>Seguro de Responsabilidade Civil</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.12. do presente instrumento.
" <u>Seguro de Riscos de Engenharia</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.12. do presente instrumento.
" <u>Instrumento de Emissão</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Quatro Séries, para Colocação Privada da Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário</i> " celebrado pela Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Securizadora, na qualidade de credora, a Fiadora, como garantidora, tendo por objeto a emissão das Notas Comerciais.
" <u>Taxa Substitutiva</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.3. do presente instrumento.

<u>“Termo de Securitização”:</u>	O presente instrumento.
<u>“Unidades”:</u>	São as futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo.
<u>“Valor da Amortização Extraordinária Compulsória do PU”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.18.1. do Instrumento de Emissão.
<u>“Valor Inicial do Fundo de Despesas”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.11. deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.11. deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.10. deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Mínimo de Vendas”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.13., item “c”, deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Unitário”:</u>	Tem o significado que lhe é conferido na Cláusula 3.1. deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado”:</u>	Tem o significado que lhe é conferido na Cláusula 6.2. deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Total da Emissão”:</u>	Tem o significado que lhe é conferido na Cláusula 3.1. deste Termo de Securitização.

**2. 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 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

**(iii)** 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;

**(iv)** Referências a qualquer Documentos da Operação devem ser interpretadas como referências aos Documentos da Operação, conforme aditados, modificados, repactuados, complementados ou substituídos, de tempos em tempos;

**(v)** 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;

**(vi)** As expressões "deste instrumento", "neste instrumento", "presente instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras 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;

**(vii)** Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a "Cláusula", "sub-cláusula", "item", "alínea", "adendo" e/ou "Anexo", são referências às cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;

**(viii)** Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a uma determinada Cláusula englobam todos as respectivas sub-cláusulas, itens, alíneas e/ou do respectiva Cláusula;

**(ix)** 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;

**(x)** 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;

**(xi)** Os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente", "especialmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente";

**(xii)** Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;

(xiii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;

(xiv) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, Representantes e cessionários devidamente autorizados;

(xv) 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

(xvi) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e regras dispostos neste instrumento e os termos e regras dispostas em quaisquer dos Documentos da Operação, prevalecerão os termos e regras do Instrumento de Emissão.

### **III – CLÁUSULAS**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – APROVAÇÃO**

**1.1.** Aprovação Societária: A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos diretores da Emissora, reunidos em reunião da diretoria da Emissora, realizada nesta data, cuja ata será levada a registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – 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 (representados pelas CCI) aos CRI.

**2.2.** Origem dos Créditos Imobiliários: As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pela Securitizadora, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI.

**2.3.** Titularidade: A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foi adquirida pela Securitizadora através da subscrição das Notas Comerciais, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, serão pagos diretamente na Conta do Patrimônio Separado, de acordo com o disposto no Instrumento de Emissão.

**2.4.** Lastro dos CRI: A Securitizadora declara que, pelo presente instrumento, foram vinculados aos CRI os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, com valor nominal total equivalente ao valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão.

**2.5. 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 executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi)** Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

**2.5.1.** 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 deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, observado que, eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não integrarão o Patrimônio Separado.

**2.6. 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.

**2.6.1.** 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.

**2.6.2.** 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.

**2.6.3.** A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei nº 10.931/04.

**2.7.** Procedimentos de Cobrança e Pagamento: O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Instrumento de Emissão, bem como na forma estipulada no referido instrumento.

**2.7.1.** As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia Especial de Investidores.

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

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

**2.8.** Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

**2.9.** Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, contam com as seguintes características:

(i) Securitizadora e Titular das CCI: A Securitizadora;

- (ii) Devedor dos Créditos Imobiliários: A Devedora;
- (iii) Imóveis a que estejam vinculados: O Imóvel;
- (iv) Cartório de Registro de Imóveis em que a matrícula do Imóvel está registrada: O 3º Cartório de Registro de Imóveis de Salvador, Estado da Bahia;
- (v) Matrícula do Imóvel: A matrícula nº 102.667;
- (vi) Situação dos Registros: Os registros do Imóvel estão devidamente formalizados na matrícula do Imóvel;
- (vii) Valor dos Créditos Imobiliários: O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), observado o disposto no Instrumento de Emissão;
- (viii) Atualização Monetária: Os Créditos Imobiliários serão atualizados monetariamente mensalmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, inclusive, até a próxima Data de Pagamento;
- (ix) Remuneração dos Créditos Imobiliários: As Notas Comerciais farão jus a uma taxa de juros remuneratórios correspondente a 12,6825% (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e
- (x) Titularidade das Notas Comerciais: A Securitizadora foi inscrita como titular das Notas Comerciais perante o Escriturador das Notas Comerciais.

**2.10.** Disponibilização de Recursos à Devedora: A totalidade dos recursos oriundos da integralização de cada uma das séries dos CRI, conforme venha ocorrer, ficará retida na Conta do Patrimônio Separado, sendo que a totalidade dos valores relativos à integralização de cada uma das 4 (quatro) tranches será disponibilizada pela Emissora à Devedora na Conta de Livre Movimentação, após o cumprimento integral das respectivas Condições Precedentes, conforme aplicável.

**2.10.1.** A disponibilização de recursos obtidos por meio da integralização dos CRI será realizada por meio da Liberação e exclusivamente de acordo com as regras estipuladas no Instrumento de Emissão.

**2.11. Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo II ao presente instrumento, o qual reflete os termos da destinação de recursos prevista no Instrumento de Emissão, onde consta a obrigação assumida pela Devedora em aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto no referido Anexo II.

### CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

Características	
<b>Emissão:</b>	84 <sup>a</sup> (octogésima quarta) <sup>a</sup> .
<b>Séries:</b>	4 (quatro) séries, em 4 (quatro) tranches.
<b>Quantidade de CRI:</b>	90.000 (noventa mil) CRI, sendo:  <b>(i)</b> 1 <sup>a</sup> (primeira) série: 35.500 (trinta e cinco mil e quinhentos) CRI; <b>(ii)</b> 2 <sup>a</sup> (segunda) série: 35.500 (trinta e cinco mil e quinhentos) CRI; <b>(iii)</b> 3 <sup>a</sup> (terceira) série: 9.500 (nove mil e quinhentos) CRI; e <b>(iv)</b> 4 <sup>a</sup> (quarta) série: 9.500 (nove mil e quinhentos) CRI.
<b>Valor Total da Emissão:</b>	O valor total da Emissão será de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> "), sendo:  <b>(i)</b> 1 <sup>a</sup> (primeira) série: R\$ 35.500.000,00 (trinta e cinco milhões e quinhentos mil reais); <b>(ii)</b> 2 <sup>a</sup> (segunda) série: R\$ 35.500.000,00 (trinta e cinco milhões e quinhentos mil reais); <b>(iii)</b> 3 <sup>a</sup> (terceira) série: R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais); e <b>(iv)</b> 4 <sup>a</sup> (quarta) série: R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais).
<b>Valor Nominal Unitário:</b>	O valor nominal unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (" <u>Valor Nominal Unitário</u> ").
<b>Data de Emissão:</b>	09 de fevereiro de 2024 (" <u>Data de Emissão</u> ").

<b>Data de Vencimento:</b>	15 de fevereiro de 2029 (" <u>Data de Vencimento</u> ").
<b>Prazo da Emissão:</b>	1.833 (mil, oitocentos e trinta e três) dias corridos, contados da Data de Emissão.
<b>Local de Emissão:</b>	São Paulo, SP.
<b>Forma de Emissão:</b>	Nominativa e escritural.
<b>Remuneração:</b>	Incidirá a taxa de juros remuneratórios correspondentes a 12,6825% (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada conforme o disposto na Cláusula 6.1. do presente instrumento (" <u>Remuneração</u> " ou " <u>Juros Remuneratórios</u> ").
<b>Atualização Monetária:</b>	Os CRI serão atualizados mensalmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, conforme disposto na Cláusula 6.2, do presente instrumento.
<b>Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada:</b>	De acordo com as Datas de Pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos.
<b>Primeiro pagamento de Amortização Programada:</b>	Conforme indicado no Anexo I deste instrumento.
<b>Periodicidade de Pagamento da Remuneração:</b>	Mensalmente, de acordo com as Datas de Pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos.
<b>Primeiro pagamento de Remuneração:</b>	Conforme indicado no Anexo I a este instrumento.
<b>Garantias dos Créditos Imobiliários:</b>	Todas as Garantias, previstas na Cláusula Décima deste instrumento.
<b>Regime Fiduciário:</b>	Sim, nos termos da Lei nº 14.430/22.
<b>Garantia Flutuante:</b>	Não há.
<b>Subordinação:</b>	Não há.

<b>Coobrigação da Securitizadora:</b>	Não há.
<b>Encargos Moratórios:</b>	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, os valores em atraso ficarão sujeitos à (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (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 (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança (" <u>Encargos Moratórios</u> ").
<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 Securitizadora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Securitizadora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.
<b>Atraso no Recebimento dos Pagamentos:</b>	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste instrumento 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, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
<b>Classificação de Risco:</b>	Os CRI não serão objeto de classificação de risco, de modo que as informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não

	possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.
<b>Fatores de Riscos:</b>	Elencados conforme o Anexo XI deste instrumento.

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

**3.2.1.** 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.

**3.2.2.** 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 Transferência Eletrônica Disponível – TED.

**3.3. Depósito para Distribuição e Negociação:** 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 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.

**3.4. Declarações:** Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem na forma do Anexo VI, Anexo VII e Anexo VIII ao presente Termo de Securitização as declarações exigidas nos termos das normas emitidas pela CVM.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DISTRIBUIÇÃO E OFERTA DOS CRI**

**4.1. Procedimento de Distribuição:** A distribuição pública dos CRI será realizada nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, com a intermediação da Emissora, nos termos do artigo 43, da Resolução CVM 60, e será destinada, exclusivamente, aos Investidores Profissionais.

**4.1.1.** A Oferta não será objeto de análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de oferta de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM e destinada exclusivamente aos Investidores Profissionais, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a”, da Resolução CVM 160.

**4.1.2.** Nos termos do inciso I, do artigo 9º e do parágrafo 1º do artigo 23 da Resolução CVM 160, considerando que a Oferta é destinada exclusivamente aos Investidores Profissionais, foi dispensada a divulgação de prospecto ou lâmina de oferta, conforme definidos na Resolução CVM 160, para a realização da Oferta.

**4.1.3.** A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e com o plano de distribuição descrito nesta Cláusula e no Contrato de Distribuição.

**4.1.4.** Os CRI serão subscritos e integralizados pelos Investidores Profissionais, observado o disposto na Cláusula Quinta abaixo, devendo estes fornecer, por escrito, declaração atestando que:

- (i) Estão cientes que a Oferta foi objeto de registro automático na CVM;
- (ii) Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160;
- (iii) Foi dispensada a divulgação de prospecto e da lâmina da oferta para a realização da Oferta; e
- (iv) São Investidores Profissionais, nos termos definidos neste instrumento e na legislação aplicável.

**4.1.5.** Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta, independentemente da ordem cronológica.

**4.1.6.** Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para os CRI.

**4.2.** Período de Distribuição: Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição e a efetiva liquidação da subscrição dos CRI, somente pode ter início após observadas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) obtenção do registro automático da Oferta na CVM; e (ii) divulgação do anúncio de início de distribuição na rede mundial de computadores, observado o disposto no artigo 13 da Resolução CVM 160.

**4.2.1.** A Oferta deverá permanecer em distribuição por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, nos termos do § 3º do artigo 57 da Resolução CVM 160, exceto se todos os CRI tiverem sido distribuídos.

**4.3.** Prazo de Colocação: Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição dos CRI deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de distribuição.

**4.4.** Encerramento da Oferta: O encerramento da Oferta se dará após o primeiro dos eventos a seguir: **(i)** distribuição da totalidade dos CRI; ou **(ii)** encerramento do prazo máximo de colocação, nos termos da Cláusula 4.3. acima.

**4.4.1.** O encerramento da Oferta deverá ser divulgado no anúncio de encerramento da distribuição, nos termos o artigo 76 da Resolução CVM 160.

**4.5.** Distribuição Parcial: Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

**4.6.** Restrições de Negociações: Nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, uma vez adquiridos, a revenda dos CRI pelos Investidores Profissionais somente pode ser destinada: **(i)** a Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e **(ii)** ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta.

## **CLÁUSULA QUINTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO**

**5.1.** Subscrição: Os CRI serão subscritos em uma ou mais datas, por meio da celebração do respeito Boletim de Subscrição.

**5.2.** Integralização: Os CRI serão integralizados nas respectivas Datas de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, conforme disposições do Boletim de Subscrição, devendo a respectiva Data de Integralização constar do respectivo Boletim de Subscrição.

**5.2.1.** A integralização dos CRI será feita em 4 (quatro) séries, em 4 (quatro) tranches, nas respectivas Datas de Integralização.

**5.2.2.** A integralização de cada uma das séries dos CRI somente será realizada após o atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes aplicáveis à respectiva série, conforme previsto no Instrumento de Emissão.

**5.2.3.** 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.

## **CLÁUSULA SEXTA – REMUNERAÇÃO, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, AMORTIZAÇÃO E RESGATE**

**6.1.** Remuneração dos CRI: Sem prejuízo da Atualização Monetária, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirá a Remuneração, calculada desde a primeira Data de Desembolso, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive, para a primeira Data de Pagamento, e desde a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Pagamento, exclusive, para as demais Datas de Pagamento.

**6.1.1.** Cálculo da Remuneração: A Remuneração será calculada de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo III ao presente instrumento.

**6.2.** Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI correspondentes ou desde a última Data de Verificação, o que ocorrer por último, inclusive, até a próxima Data de Verificação ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), exclusive, sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ("Atualização Monetária").

**6.2.1.** Cálculo da Atualização Monetária. A Atualização Monetária será calculada de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo III deste instrumento.

**6.3.** Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA/IBGE: Na ausência de apuração ou divulgação do IPCA/IBGE na data do cálculo da Atualização Monetária, será utilizado o último número-índice divulgado. Caso a não divulgação do IPCA/IBGE por prazo superior a 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA/IBGE deverá ser substituído pela (i) a taxa que vier legalmente a substituir o IPCA/IBGE; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA/IBGE, a Credora ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares dos CRI, de comum acordo com Emissora e a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI, e consequentemente das Notas Comerciais ("Taxa Substitutiva").

**6.3.1.** Até a deliberação da Taxa Substitutiva ou indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA/IBGE por menos de 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Instrumento de Emissão, a variação do último valor de IPCA/IBGE divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

**6.3.2.** Caso o IPCA/IBGE venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não será mais realizada, e o IPCA/IBGE divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da atualização do Valor Nominal Unitário.

**6.3.3.** Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva (ou caso não seja instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação da Taxa Substitutiva, ou, ainda, caso instalada a assembleia, não haja quórum para deliberação em primeira ou em segunda convocação), a Devedora deverá, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados (i) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI; (ii) da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, pagar à Emissora a integralidade do saldo devedor dos CRI, devendo ser considerado a variação do último valor de IPCA/IBGE divulgado oficialmente para tal cálculo.

**6.4.** Amortização Programada dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de amortização antecipada dos CRI, os CRI serão ordinariamente amortizados nos montantes e nas Datas de Pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos ("Amortização Programada").

**6.4.1.** O cálculo da amortização será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo III deste instrumento.

**6.5.** Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado das Notas Comerciais: Nos termos da Cláusula 4.15. e seguintes do Instrumento de Emissão, parte ou a totalidade do saldo devedor das Notas Comerciais poderá ser amortizado extraordinariamente ou liquidado antecipadamente, conforme o caso, seja de forma facultativa, por decisão da Devedora, seja de forma compulsória, observadas as regras dispostas no Instrumento de Emissão a esse respeito.

**6.1.1.** Os prazos e mecanismos para a realização do disposto acima, incluindo, mas não apenas, a forma de comunicação e prazos de antecedência que devem ser respeitados para que a Devedora possa realizar os pagamentos antecipados mencionados nesta Cláusula Sexta, seguirão o disposto no Instrumento de Emissão.

**6.6.** Amortização Extraordinária dos CRI: Sem prejuízo da Amortização Programada, os CRI serão amortizados **(i)** de forma antecipada e obrigatória, nas hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais e de Amortização Extraordinária Compulsória do PU, **(ii)** de forma antecipada e facultativa, na hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; observado o limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado ("Amortização Extraordinária dos CRI").

**6.1.2.** Nos casos acima a Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária dos CRI nos exatos valores que venha a receber em decorrência da Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais, da Amortização Extraordinária Compulsória do PU e da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, na forma prevista no Instrumento de Emissão, sem o acréscimo de prêmio para o caso de Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais e da Amortização Extraordinária Compulsória do PU, e com o acréscimo do Prêmio de Pagamento Antecipado nos casos de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais.

**6.7.** Resgate Antecipado dos CRI: Os CRI serão resgatados **(i)** de forma antecipada e obrigatória, na hipótese de Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais, **(ii)** de forma antecipada e facultativa, na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado dos CRI").

**6.7.1.** Nos casos acima a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI nos exatos valores que venha a receber em decorrência do Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais e do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, na forma prevista no Instrumento de Emissão e sem o acréscimo de prêmio em caso de Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais, e com o acréscimo do Prêmio de Pagamento Antecipado em caso de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais.

**6.7.2.** Dessa forma, os recursos oriundos de qualquer pagamento da Devedora a título de Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais, Amortização Extraordinária Compulsória do PU, Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais, incluindo, mas não apenas a Remuneração e os demais encargos aplicáveis, terão a destinação disposta no Instrumento de Emissão e, conseqüentemente, serão utilizados, conforme aplicável, para **(i)** a Amortização Extraordinária dos CRI, acrescida da respectiva Remuneração, calculada nos termos deste instrumento, observado o limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, ou, conforme aplicável, **(ii)** o Resgate Antecipado dos CRI.

**6.7.3.** Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora deverá comunicar a B3 a respeito de qualquer Amortização Extraordinária dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso.

**6.8.** Cronograma de Pagamentos: O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do Anexo I do presente instrumento e poderá ser alterado pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos da Amortização Programada.

**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.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – VENCIMENTO ANTECIPADO**

**7.1.** Eventos de Vencimento Antecipado: As obrigações da Devedora constantes do Instrumento de Emissão poderão ser declaradas antecipadamente vencidas, na ocorrência das hipóteses listadas na Cláusula Quinta do Instrumento de Emissão.

**7.1.1.** A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, e conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI.

**7.1.2.** Na hipótese acima, caberá à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, a partir da ciência da ocorrência, convocar uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o resgate antecipado total dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data em que a Securitizadora tomar ciência da ocorrência do referido Evento de Vencimento Antecipado.

**7.1.3.** Caso a Assembleia Especial de Investidores mencionada acima seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela declaração do vencimento antecipado (ou não), no quórum determinado na Cláusula Décima Quarta deste Termo de Securitização, será formalizada uma ata de Assembleia Especial de Investidores aprovando a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais.

**7.1.4.** Sem prejuízo do acima disposto, em caso de impossibilidade de realização da Assembleia Especial de Investidores por falta de quórum para instalação em primeira e

segunda convocações e/ou em caso ausência de votos suficientes para evitar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Securitizadora, então, deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Instrumento de Emissão (e, portanto, os CRI não serão objeto de Resgate Antecipado dos CRI) e será formalizada uma ata de Assembleia Especial de Investidores constatando a declaração do vencimento antecipado.

**7.1.5.** Em caso de declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e respectivo Resgate Antecipado dos CRI, a B3 será comunicada imediatamente.

**7.1.6.** Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado não sanados nos respectivos prazos de cura (se e quando existentes), a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores observados os procedimentos e prazos descritos na Cláusula Décima Quarta deste instrumento para essa convocação.

**7.1.7.** A Securitizadora se compromete a enviar notificação à Devedora, em até 1 (um) Dia Útil, contado do envio da convocação aos Titulares dos CRI, informando sobre a convocação da Assembleia Especial de Investidores para deliberação de um ou mais Eventos de Vencimento Antecipado.

**7.1.8.** Após a convocação da Assembleia Especial de Investidores, caso a Devedora cumpra todas as obrigações inadimplentes que deram origem ao referido Evento de Vencimento Antecipado a ser deliberado, antes da instalação da respectiva Assembleia Especial de Investidores, nos termos da Cláusula Décima Quarta deste Termo de Securitização, referida assembleia será cancelada e não será decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas e, conseqüentemente dos CRI.

**7.2.** Pagamento do Vencimento Antecipado: Em caso de decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais e respectivo Resgate Antecipado dos CRI, a Devedora deverá efetuar o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e/ou pela Fiadora, nos termos do Instrumento de Emissão e do Documentos da Operação, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

**7.2.1.** Eventual atraso no pagamento previsto acima sujeitará a Devedora ao pagamento dos respectivos Encargos Moratórios. Não obstante a comunicação à B3 prevista na Cláusula 7.1.5 acima, para que o pagamento da totalidade dos CRI seja realizado por meio da B3, a Emissora deverá comunicar a B3, por meio de correspondência em conjunto com o Agente Fiduciário,

sobre o tal pagamento, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para a sua realização.

## **CLÁUSULA OITAVA – DESPESAS**

**8.1.** Responsabilidade da Devedora: Todas as Despesas da Operação são de responsabilidade da Devedora, nos termos do Instrumento de Emissão e deste instrumento, e observado o disposto no Anexo IV deste instrumento.

**8.2.** Responsabilidade da Securitizadora: A Securitizadora se obriga a arcar com as todas as Despesas da Operação, sempre com recursos do Patrimônio Separado, da Devedora, das Garantias ou retidos do valor a ser disponibilizado à Devedora, observado o disposto no Anexo IV deste instrumento.

**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-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97 e da Lei nº 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com quaisquer 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 pela Devedora, 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 de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora 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 IV deste instrumento, como despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, observado o disposto no Instrumento de Emissão.

**8.4.** Reponsabilidade dos Titulares dos CRI: São despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI aquelas indicadas no Anexo IV deste instrumento como as despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, observado o disposto no Instrumento de Emissão. As despesas a serem arcadas pelos Titulares dos de CRI à Securitizadora 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 a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar ou executar os créditos oriundos do Instrumento de Emissão;
- (iii)** Despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos ou cobrança dos créditos oriundos do Instrumento de Emissão;
- (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 ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e
- (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 de 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 do Patrimônio Separado 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 este(s) Titular(es) dos CRI inadimplente(s) tenha(m) 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.

## **CLÁUSULA NONA – CASCATA DE PAGAMENTOS**

**9.1.** Cascata de Pagamentos: Observado o disposto no Instrumento de Emissão a esse respeito, os valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos de quaisquer das Garantias, devem ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos.

## **CLÁUSULA DÉCIMA – GARANTIAS**

**10.1.** Garantias: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas nesta Cláusula, 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 no Instrumento de Emissão e nos respectivos instrumentos que formalizam as Garantias de forma pormenorizada (cujas cópia foi disponibilizada aos Titulares dos CRI), e são refletidas neste instrumento, de forma resumida.

**10.3.** Fiança: A Fiadora compareceu ao Instrumento de Emissão para prestar a Fiança, solidária, de forma irrevogável e irretroatável, em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas.

**10.4.** Alienação Fiduciária de Imóvel: A Devedora constituirá a Alienação Fiduciária do Imóvel, com condição suspensiva, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Devedora alienará fiduciariamente o Imóvel à Securitizadora, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97 ("Alienação Fiduciária de Imóvel").

**10.4.1.** Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, sem prejuízo de o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel vincular as partes signatárias desde a data de sua assinatura, a eficácia da alienação fiduciária do Imóvel está condicionada de forma suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, ao registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo na matrícula do Imóvel.

**10.5.** Alienação Fiduciária de Imóvel 2: A Devedora compromete-se a constituir a alienação fiduciária sobre o Imóvel 2, em até 120 (cento e vinte) dias, após a conclusão satisfatória da auditoria jurídica do Imóvel 2, à exclusivo critério da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas, conforme o modelo de instrumento constante no Anexo X do Instrumento de Emissão.

**10.6. Alienação Fiduciária de Ações:** Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Fiadora e o Sr. **MARCOS NEWLANDS FREIRE**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, empresário, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Herbert Moses, nº 20, apartamento 701, São Conrado, CEP 22.610-110, portador da Cédula de Identidade RG nº 73.916-1 SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob o nº 771.446.787-87, alienará fiduciariamente à Securitizadora, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931/04, dos artigos 18 a 21 da Lei nº 9.514/97, conforme alterada, e das disposições pertinentes do Código Civil, suas respectivas participações societárias, correspondendo 100% (cem por cento) das ações representativas do capital social da Devedora ("Alienação Fiduciária de Ações").

**10.7. Alienação Fiduciária de Cotas:** Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Fiadora alienará fiduciariamente à Securitizadora, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931/04, dos artigos 18 a 21 da Lei nº 9.514/97, conforme alterada, e das disposições pertinentes do Código Civil, suas respectivas participações societárias, correspondendo a 156.000 (cento e cinquenta e seis mil) cotas de emissão do Fundo Imobiliário, representativas de 12% (doze por cento) do patrimônio do referido fundo de investimento ("Alienação Fiduciária de Cotas").

**10.8. Cessão Fiduciária de Recebíveis:** A Devedora se comprometeu, ainda, a constituir a cessão fiduciária sobre os Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas ("Cessão Fiduciária de Recebíveis").

**10.9. Fundos:** Adicionalmente, serão constituídos os Fundos com recursos oriundos da parcela do Valor Total da Emissão a ser desembolsado no âmbito das Notas Comerciais, conforme as regras estabelecidas nas Cláusulas abaixo.

**10.9.1.** Caso seja necessário para a manutenção da Emissão e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, para os objetivos de outro Fundo ou, até, para o pagamento das Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação. Essa hipótese não altera em qualquer aspecto as obrigações da Devedora em cumprir com quaisquer das Obrigações Garantidas.

**10.9.2.** Eventuais recursos existentes em um determinado Fundo, que excedam o valor de tal Fundo, serão utilizados de acordo com a Cascata de Pagamentos, incluindo, mas não apenas para o pagamento de despesas e recomposição de outros Fundos.

**10.9.3.** Os recursos mantidos nos Fundos poderão ser investidos pela Securitizadora em Investimentos Permitidos, de modo que os rendimentos auferidos de tais aplicações integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre os Fundos.

**10.9.4.** Após a quitação integral das Obrigações Garantidas, conforme estipuladas no Termo de Securitização, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação dos CRI, liberar eventual saldo remanescente dos Fundos, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos dos Investimentos Permitidos, para a Devedora, na Conta Vinculada.

**10.10. Fundo de Obras:** Será constituído, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Obras, com recursos das integralizações dos CRI. O Fundo de Obras será constituído com recursos advindos da integralização das Notas Comerciais, e por eventual sobejo do Fundo de Reserva, nos termos do Instrumento de Emissão.

**10.11. Fundo de Reserva:** A Operação contará com a garantia do Fundo de Reserva, mantido na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que o Fundo de Reserva deverá corresponder no mínimo, a todo e qualquer momento até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, ao montante equivalente a 3 (três) parcelas de Juros Remuneratórios, considerando para o cálculo o último mês de apuração, somado ao montante equivalente a 3 (três) parcelas do Valor da Amortização Extraordinária Compulsória do PU, considerando para o cálculo o último mês de apuração ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"), conforme previsto neste Termo de Securitização.

**10.12. Fundo de Despesas:** A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta do Patrimônio Separado, que deverá ser equivalente nesta data ao valor de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas") e terá o valor mínimo correspondente ao fluxo de despesas para o mês subsequente ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas").

**10.12.1.** Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, como previstos no Instrumento de Emissão, tais Despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

**10.12.2.** Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora irá solicitar aos Titulares do CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado.

**10.12.3.** Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos na conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses bem como a fazer frente ao pagamento das Despesas da Emissão, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tais obrigações, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas independente da realização/aprovação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

**10.12.4.** Na hipótese do item acima, os Titulares dos CRI que tiverem aportado recursos, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio.

**10.12.5.** Caso não sejam aportados recursos e não seja possível realizar a compensação prevista acima, o Patrimônio Separado poderá vir a ser liquidado.

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

**10.13. Seguros:** Será contratado o Seguro de Responsabilidade Civil, o Seguro de Riscos de Engenharia e, após a concessão do Habite-se do Empreendimento Alvo, o Seguro de Danos Físicos e serão renovados previamente ao vencimento das apólices de seguro da seguinte forma:

**(a)** Seguro de Responsabilidade Civil (RCC): Em valor não inferior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), e com vencimento nunca inferior ao término das obras do Empreendimento Alvo ("Seguro de Responsabilidade Civil");

**(b)** Seguro de Riscos de Engenharia: Em valor não inferior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), tendo a Credora ou sua cessionária como única beneficiária para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente à indenização ("Seguro de Riscos de Engenharia"); e

**(c)** Seguro de Danos Físicos no Imóvel: Seguro a ser contratado após a conclusão das obras e expedição do Habite-se, com validade até a liquidação integral da dívida decorrente do Instrumento de Emissão, em valor não inferior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Seguros de Danos Físicos").

**10.14. Razão Mínima de Garantia:** Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora deverá mensalmente assegurar que o somatório dos seguintes valores deverá ser, no mínimo, equivalente a 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor dos CRI ("Razão Mínima de Garantia");

**(a)** dos montantes que compõem o Fundo de Reserva incluindo os montantes nele depositados decorrentes dos Recebíveis objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis;

**(b)** dos Recebíveis objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis trazidos a valor presente à taxa de 12% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme cálculo contemplado no relatório mensal de empresa especializada para atuar como *Service*, exceto pelos Recebíveis já depositados no Fundo de Reserva, nos termos da alínea (a) acima; e

**(c)** o equivalente a 90% (noventa por cento) do valor do metro quadrado de área privativa das Unidades que ainda não tenham sido comercializadas e/ou que tenha sido distratadas e não contratadas novamente, calculado com base no valor médio do metro quadrado de área privativa das últimas 5 (cinco) Unidades vendidas, sendo que a Devedora se compromete a não vender Unidades por valor inferior a R\$ 5.000,00/m<sup>2</sup> (cinco mil reais por metro quadrado) de área privativa ("Valor Mínimo de Vendas").

**10.15. Reforço de Garantia:** A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia será realizada pela Securitizadora com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência à cada Data de Pagamento, a partir da Data de Emissão ("Data de Verificação").

**10.15.1.** Durante todo o prazo de duração dos CRI, conforme verificação a ser realizada pela Securitizadora na Data de Verificação, a Cessão Fiduciária de Recebíveis deverá atender a Razão Mínima de Garantia de acordo com a seguinte fórmula:

$$RG_{SD} = \frac{VP(CIT_{TI}) + Sfr + 90\% * E}{SD_{CRI}}$$

Onde:

$RG_{SD}$  = Razão de Garantia do saldo devedor.

$VP(CIT_{TI})$  = Saldo devedor dos Recebíveis trazido a valor presente pela taxa de 12% (doze por cento) a.a., base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

$SD_{CRI}$  = Saldo devedor dos CRI subscritos e integralizados até o momento da verificação.

$Sfr$  = Saldo do Fundo de Reserva.

$E$  = 90% (noventa por cento) do valor do Estoque.

**10.15.2.** Na hipótese de descumprimento da Razão Mínima de Garantia, a Securitizadora comunicará a Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário, para informá-los do referido descumprimento, bem como poderá:

**(i)** Utilizar os recursos do Fundo de Reserva ou quaisquer recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado e que devem ser liberados à Devedora para, em nome desta, amortizar extraordinariamente o saldo devedor das Notas Comerciais; e/ou

**(ii)** Caso tais recursos mencionados no item (i) acima não sejam suficientes para reenquadrar integralmente a Razão Mínima de Garantia, notificar a Devedora para que: (a) a Devedora efetue o depósito de recursos próprios na Conta do Patrimônio Separado, para amortização extraordinária proporcional do saldo devedor das Notas Comerciais, em montante suficiente para reenquadrar integralmente a Razão Mínima de Garantia, o que deverá ser concluído em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio da referida notificação à Devedora; e/ou (b) indiquem em até 5 (cinco) Dias Úteis novos Recebíveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, a serem aceitos a exclusivo critério dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia, de modo a recompor integralmente a Razão Mínima de Garantia ("Proposta de Reforço de Garantia").

**10.15.3.** Na hipótese da alínea (b), do item (ii) acima, caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, convocada nos termos deste instrumento, não logre êxito na obtenção de quórum para instalação e/ou deliberação em primeira ou segunda convocação, ou caso, os Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI não aprovem a Proposta de Reforço de Garantia, a Securitizadora deverá notificar a Devedora para que realize o depósito na Conta do Patrimônio Separado de recursos para a amortização extraordinária e proporcional das Notas Comerciais, em montante suficiente para reenquadrar integralmente a Razão Mínima de Garantia, o que deverá ser concluído em até 2 (dois) Dias Úteis contados da referida notificação, sob pena de caracterização de Evento de Vencimento Antecipado.

**10.16. Ordem de Execução/Excussão:** As Partes desde já concordam que caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Securitizadora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

**10.16.1.** Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora excutir todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência dos Titulares de CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos nos Documentos da Operação, a excussão das Garantias independerá de aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, conforme previsto de forma diversa nos demais Documentos da Operação. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais. As Garantias permanecerão válidas

e eficazes até a integral satisfação e total liquidação da Obrigações Garantidas. Caso o produto alcançado na execução das garantias seja insuficiente à satisfação das Obrigações Garantidas, a Devedora continuará responsável pelo respectivo saldo remanescente.

**10.16.2.** A Securitizadora poderá contratar, às expensas da Devedora, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos, incluindo assessores legais. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação às garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em benefício da Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada à Devedora, mas independará da anuência dessa.

**10.16.3.** O presente Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento à Devedora no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte de qualquer uma das Garantias constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais Garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Credora de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Devedora ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas, com vistas a se ressarcir de todas e quaisquer quantias eventualmente devidas pela Devedora em decorrência de quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

**10.16.4.** Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre o bens e direitos objeto de garantias fiduciárias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou da Fiadora, de modo que a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

**10.16.5.** Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou da Fiadora, a Securitizadora, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional

preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

**10.16.6.** As Partes acordam ainda que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora autorizada a utilizar integralmente o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a liquidação das Obrigações Garantidas.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – 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 nº 14.430/22.

**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 do Instrumento de Emissão 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 do Patrimônio Separado, bem como das parcelas de Amortização Programada, Remuneração e demais encargos acessórios, dos CRI, manterá registro contábil

independentemente do restante de seu patrimônio e elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras, tudo em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430/22.

**11.4.1.** O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano, as quais serão auditadas por auditor independente registrado na CVM.

**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 Especial de Investidores, na forma estabelecida neste instrumento, a qual deve ser realizada em até 20 (vinte) dias da data da convocação, nos termos do parágrafo 3º do artigo 11 da Resolução CVM 60.

**11.4.4.** A Assembleia Especial de Investidores deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado e respectiva contratação de 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 do Patrimônio Separado 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 Obrigações Garantidas.

**11.6.** Insuficiência de Ativos: A insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua falência, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora ou, caso esta não o faça, ao Agente Fiduciário, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

**11.6.1.** Na hipótese prevista acima a Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º e do artigo 28, ambos da Resolução CVM 60. A Assembleia Especial de Investidores será instalada, observado o parágrafo 3º do artigo 30 da Lei nº 14.430/22, bem como o artigo 28 da Resolução CVM 60:

- (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 Especial de Investidores acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos do parágrafo 3º-A do artigo 30 da Resolução CVM 60. 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, e observado o disposto no parágrafo 5º do artigo 30 da Lei nº 14.430/22, e no artigo 25, inciso IV, alínea "b" da Resolução CVM 60: **(i)** caso a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

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

**11.6.4.** Independentemente da realização da referida Assembleia Especial de Investidores 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 da Escritura de Emissão de CCI e de 1 (uma) via assinada digitalmente do Instrumento de Emissão e seus eventuais aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante;

**(ii)** Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via assinada digitalmente do Instrumento de Emissão 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, total ou parcial, 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 Comerciais e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, 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

**(v)** Impossibilidade dos recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas da Operação, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado.

**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 ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento ou mora da Devedora ou da Fiadora.

**11.8.3.** Exclusivamente os eventos previstos nos itens "(i)" a "(iii)" da Cláusula 11.8., 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 Especial de Investidores em até 15 (quinze) dias contados da sua ciência, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

**11.8.4.** As Partes concordam, ainda, que a liquidação do Patrimônio Separado não implica ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

**11.8.5.** A Assembleia Especial de Investidores para os eventos previstos nos itens "(i)" a "(iii)" da Cláusula 11.8., acima deverá deliberar pela liquidação total ou parcial do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia Especial de Investidores 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 Especial de Investidores convocada para deliberar sobre os eventos previstos nos itens "(i)" a "(iii)" da Cláusula 11.8., acima qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria 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.** A Assembleia Especial de Investidores prevista para os eventos 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 Especial de Investidores será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Investidores 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 Especial de Investidores será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial de Investidores não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

**11.8.8.** 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.** A Assembleia Especial de Investidores prevista para o evento previsto no item “(v)” da Cláusula 11.8., acima, observará a Cláusula 11.6.1. deste instrumento, ao passo que a Assembleia Especial de Investidores prevista no item “(iv)”, da Cláusula 11.8., acima, é ocasionada tão somente pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, e não a assunção pelo Agente Fiduciário, de modo que observará as regras gerais da Cláusula Décima Quarta deste Termo de Securitização.

**11.9.** Liquidação: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e das 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.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – 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;
- (iv)** Informar os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora, 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 nº 80, de 29 de março de 2022;
- (vi)** 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;
- (vii)** Manter atualizado seu registro de securitizadora S1 perante a CVM;

- (viii)** Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante;
- (ix)** Não realizar negócios e 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 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 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 ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às securitizadoras, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora, nos termos das instruções e resoluções da CVM;
- (xiv)** Manter válidos e regulares os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu regular funcionamento;
- (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 dos tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial;

**(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 judicial transitada em julgado. Sendo certo que tal indenização estará limitada a uma vez o valor recebido pela Securitizadora a título de remuneração até o mês imediatamente anterior ao da decisão judicial transitada em julgado;

**(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 Especial de Investidores ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da Remuneração dos 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 pela Devedora;

**(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 Úteis 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 das Garantias, conforme o caso, vinculados aos CRI;

**(xxv)** Assegurar a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

**(xxvi)** Assegurar a constituição de Regime Fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;

**(xxvii)** Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custódia por terceiro contratado para esta finalidade; e

**(xxviii)** Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

**(a)** Em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como da Devedora e da Fiadora, conforme aplicável; e (2) 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, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;

**(c)** Dentro de 20 (vinte) Dias Úteis, 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 20 (vinte) Dias Úteis da data em que forem publicados, 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. 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 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)** É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das Garantias e da Conta do Patrimônio Separado;
- (xi)** Não tem conhecimento da 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;
- (xii)** 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 do Patrimônio Separado ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (xiii)** 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;
- (xiv)** 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
- (xv)** 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 da Devedora 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, 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.

**12.2.1.** A Securitizadora se compromete a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

**12.3.** Remuneração: Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo IV deste instrumento.

**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.

## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – 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 Especial de Investidores.

**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 Especial de Investidores 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 dos 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 a Devedora 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, da Devedora ou da Fiadora, conforme o caso;

**(xv)** Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;

**(xvi)** Disponibilizar diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado o qual será calculado pela Securitizadora, através de sua central de atendimento e de seu *website*;

**(xvii)** Fornecer à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei nº 14.430/22, 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 17 da Lei nº 14.430/22;

**(xviii)** Convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, conforme prevista neste Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;

**(xix)** Comparecer à Assembleia Especial de Investidores 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 de Securitização 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 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, considerando que as mesmas serão constituídas após a Data de Emissão, sendo certo que as respectivas Garantias face ao Valor Total de Emissão serão insuficientes para garantir o adimplemento das Obrigações Garantidas dada a natureza das Garantias ofertadas quando da sua respectiva celebração. Assim, fica ressaltado e conforme fatores de risco, que **(i)** não existirá laudo de avaliação para precificação das Participações Societárias alienadas fiduciariamente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias, representam o valor de R\$ 59.801.000,00 (cinquenta e nove milhões e oitocentos e um mil reais), **(ii)** os Recebíveis do Empreendimento Alvo, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, decorrem exclusivamente de vendas futuras; **(iii)** o Imóvel dado em garantia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, apresenta o valor de R\$ R\$ 169.981.276,00 (cento e sessenta e nove milhões, novecentos e oitenta e um mil, duzentos e setenta e seis reais), ressaltamos que a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel será realizada conforme dispõe a Cláusula

10.4 e 10.4.1, deste instrumento e Cláusula 1.7. do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e **(iv)** na data de assinatura desde Termo de Securitização, a Alienação Fiduciária de Imóvel não está devidamente constituída.

**(xii)** Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;

**(xiii)** Exceto conforme indicado em contrário nos Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;

**(xiv)** Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei nº 6.404/76;

**(xv)** Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;

**(xvi)** Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo Anexo XII deste instrumento; e

**(xvii)** 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 Especial de Investidores destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

**13.5.2.** Se a convocação da Assembleia Especial de Investidores 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 Especial de Investidores 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 de Securitização. 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 a Agente Fiduciário, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo IV deste instrumento, bem como as cláusulas abaixo.

**13.6.1.** No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, seja por força de evento atinente à Emissora ou ao Devedor, após a emissão dos CRI, ou de reestruturação das condições da Oferta, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, ou necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores, presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Oferta ou análise e eventuais comentários na celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Oferta, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente à R\$ 500,00 (quinhentos reais), por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à Oferta, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega de relatório de horas, pelo Agente Fiduciário, à Emissora.

**13.6.2.** Para fins deste instrumento, a remuneração adicional prevista na cláusula acima, é aplicável para todas as atividades relacionadas à Assembleia Especial de Investidores e não somente à análise da minuta e participação presencial ou virtual desta, de modo que, referidas atividades, incluem, mas não se limitam a: **(i)** análise de edital; **(ii)** participação em calls ou reuniões; **(iii)** conferência de quórum de forma prévia à Assembleia Especial de Investidores; **(iv)** conferência de procuração de forma prévia à Assembleia Especial de Investidores; e **(v)**

confeção ou de revisão de aditivos e contratos decorrentes da Assembleia Especial de Investidores.

**13.6.3.** A remuneração do Agente Fiduciário, prevista neste Termo de Securitização, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, a qual será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

**13.6.4.** Em caso de inadimplemento ou caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os Titulares de CRI arcarão com o pagamento de referida remuneração, ressalvado seu direito de a posteriori serem ressarcidos pelo Devedor, após a realização do Patrimônio Separado.

**13.6.5.** As parcelas de remuneração do Agente Fiduciário serão atualizadas anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die, se necessário.

**13.6.6.** Os valores referidos acima serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com gross up), tais como: **(i)** ISS, **(ii)** PIS; e **(iii)** COFINS; e outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas respectivas alíquotas vigentes a cada data de pagamento de forma que Agente Fiduciário receba a remuneração como se tais tributos não fossem incidentes.

**13.6.7.** Em caso de atraso no pagamento da remuneração devida ao Agente Fiduciário, os valores devidos e não pagos serão acrescidos de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado, pro rata die.

**13.6.8.** Nos termos do Ofício Circular CVM SRE nº 1/2021, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora 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 dos Recursos seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da Destinação dos Recursos.

**13.6.9.** 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.

**13.6.10.** A Securitizadora antecipará ao Agente Fiduciário, exclusivamente 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 e pela Devedora. 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 judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Securitizadora e ou Devedora, 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.

**13.6.11.** Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI 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 pela Devedora.

**13.6.12.** Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

**13.6.13.** 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 §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.

**13.6.14.** 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.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES**

**14.1.** Assembleia Especial de Investidores: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, 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 Especial de Investidores, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60.

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

- (i)** A substituição do Agente Fiduciário;
- (ii)** O vencimento antecipado das Notas Comerciais e dos CRI;
- (iii)** A liquidação do Patrimônio Separado;

- (iv) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e
- (v) A modificação das características atribuídas aos CRI.

**14.3. Convocação:** A Assembleia Especial de Investidores 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 Especial de Investidores 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 da Operação, 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 Especial de Investidores será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Investidores 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 Especial de Investidores 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 Especial de Investidores 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 Especial de Investidores:* 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 Especial de Investidores 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 Especial de Investidores 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.** Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, salvo no caso de Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60.

**14.4.** Instalação: A Assembleia Especial de Investidores se instala com a presença de qualquer número de Investidores, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos títulos de securitização correlatos, que deve ser instalada em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos CRI; ou em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

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

**14.5.** Local: A Assembleia Especial de Investidores 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 Especial de Investidores por meio de conferência eletrônica ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Especial de Investidores por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 60.

**14.6. Presidência:** A presidência da Assembleia Especial de Investidores 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 Devedora:** Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar Representantes da Devedora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais de Investidores, 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 Especial de Investidores 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 Especial de Investidores, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora, a Fiadora e seus Representantes 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:** Na Assembleia Especial de Investidores 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.** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores a que comparecem a totalidade dos Investidores 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 Especial de Investidores, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia Especial de Investidores, 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 Especiais de Investidores serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial de Investidores 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 Especial de Investidores:** 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 Especiais de Investidores por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Especial de Investidores previstas neste instrumento, que deverão ser devidamente informadas na convocação, nos termos da Resolução CVM 60, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia Especial de Investidores, 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 Especiais de Investidores 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 respectivo Investidor.

**14.16. Manifestação da Securitizadora e do Agente Fiduciário:** Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, de forma conjunta, em Assembleia Especial de Investidores, 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 da Operação.

**14.16.1.** Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores 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.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – 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, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das obrigações previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da confirmação, pelo Agente Fiduciário, de que a quitação aqui mencionada ocorreu, sendo certo que tal verificação pelo Agente Fiduciário deverá ser concluída em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

**15.3. Saldo do Patrimônio Separado:** Os recursos, líquidos de impostos, eventualmente existentes na Conta do Patrimônio Separado após a integral quitação das Obrigações Garantidas e de todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI, inclusive aqueles eventualmente existentes nos Fundos e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade da Devedora. Nesse sentido, a Securitizadora deverá disponibilizá-los à Devedora, líquido de tributos, no prazo após a quitação prevista na Cláusula 15.2., acima.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - 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 XI deste instrumento exemplifica, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e integralização dos CRI.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - TRIBUTAÇÃO**

**17.1. Tratamento Tributário:** Serão de responsabilidade dos Investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo X deste instrumento, 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.

## **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - 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 Especiais de Investidores, 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 parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei nº 14.430/22. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Investidores 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 Especial de Investidores 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.

## **CLÁUSULA DÉCIMA NONA – REGISTRO**

**19.1.** Custódia e Registro: O Termo de Securitização será custodiado na Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, bem como registrado na B3, conforme disposto no §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA – COMUNICAÇÕES**

**20.1. Comunicações:** Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, mediante o envio de mensagem eletrônica enviada por meio da rede mundial de computadores (ou carta registrada com aviso de recebimento), remetida aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito.

*Se para a Securitizadora:*

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição

CEP 04.538-001, São Paulo/SP

At.: Amanda Martins e Nathalia Machado

Telefone: (11) 3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

*Se para o Agente Fiduciário:*

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

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Torre A, 11º Andar, Itaim Bibi

CEP 04.538-133, São Paulo/SP

At: Sr. Estevam Borali

Telefone: (11) 2197-4452

E-mail: fiduciario@trusteedtvm.com.br/ eborali@trusteedtvm.com.br

**20.2. Recebimento:** Os documentos e as comunicações enviados por meio eletrônico serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação, e aqueles enviados por 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 sua mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada nos termos acima.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - 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 Partes 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 não 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 emendar 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 da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, sempre que e somente.

(i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Registro de Imóveis e/ou Junta(s) Comercial(is) competente(s) para os fins dos Documentos da Operação;

(ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);

(iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;

(iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;

(v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros;

(vi) Se envolver alteração da renumeração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI;

(vii) Se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei;

(viii) Se necessário para refletir a alteração da proporção de alocação de recursos ao Imóvel objeto da Destinação dos Recursos; e

(ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

**21.7.1.** Em decorrência do estabelecido neste instrumento, as Partes se obrigam a sanar eventuais vícios existentes de acordo com eventuais exigências apresentadas, no prazo concedido pela respectiva autoridade ou órgão, bem como observado eventuais prazos exigidos nos Documentos da Operação para tanto.

**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 III do Código de Processo Civil, 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 pela Devedora ou pela Fiadora, 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, a Devedora e a Fiadora 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 nº 13.874/19, 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 avançado, 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 nº 13.874/19, bem como na Medida Provisória nº 2.200-2, no Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

**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.

**21.16. Data de Assinatura:** Será considerada a data de assinatura deste instrumento, para todos os fins e efeitos, a data de assinatura indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - LEGISLAÇÃO 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:** As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes celebram e assinam este Termo de Securitização digitalmente, em 1 (uma) única via, perante as 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2024.

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)*

*(Segue página de assinaturas e anexos.)*

*(Página de assinaturas do "Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, em Quatro Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A.")*

---

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Securitizadora*

---

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

*Agente Fiduciário*

**TESTEMUNHAS**

## ANEXO I

### CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

ANEXO CRI - Serie 1ª					ANEXO CRI - Serie 2ª				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado	#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	15/03/2024	Sim	Sim	0,5000%	1	15/03/2024	Sim	Sim	0,5000%
2	16/04/2024	Sim	Sim	0,5000%	2	16/04/2024	Sim	Sim	0,5000%
3	15/05/2024	Sim	Sim	0,5000%	3	15/05/2024	Sim	Sim	0,5000%
4	17/06/2024	Sim	Sim	0,5000%	4	17/06/2024	Sim	Sim	0,5000%
5	16/07/2024	Sim	Sim	0,5000%	5	16/07/2024	Sim	Sim	0,5000%
6	15/08/2024	Sim	Sim	0,5000%	6	15/08/2024	Sim	Sim	0,5000%
7	17/09/2024	Sim	Sim	0,5000%	7	17/09/2024	Sim	Sim	0,5000%
8	15/10/2024	Sim	Sim	0,5000%	8	15/10/2024	Sim	Sim	0,5000%
9	18/11/2024	Sim	Sim	0,5000%	9	18/11/2024	Sim	Sim	0,5000%
10	17/12/2024	Sim	Sim	0,5000%	10	17/12/2024	Sim	Sim	0,5000%
11	15/01/2025	Sim	Sim	0,5000%	11	15/01/2025	Sim	Sim	0,5000%
12	17/02/2025	Sim	Sim	0,5000%	12	17/02/2025	Sim	Sim	0,5000%
13	17/03/2025	Sim	Sim	0,5000%	13	17/03/2025	Sim	Sim	0,5000%
14	15/04/2025	Sim	Sim	0,5000%	14	15/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
15	15/05/2025	Sim	Sim	0,5000%	15	15/05/2025	Sim	Sim	0,5000%
16	17/06/2025	Sim	Sim	0,5000%	16	17/06/2025	Sim	Sim	0,5000%
17	15/07/2025	Sim	Sim	0,5000%	17	15/07/2025	Sim	Sim	0,5000%
18	15/08/2025	Sim	Sim	0,5000%	18	15/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	16/09/2025	Sim	Sim	0,5000%	19	16/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
20	15/10/2025	Sim	Sim	0,5000%	20	15/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
21	17/11/2025	Sim	Sim	0,5000%	21	17/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
22	16/12/2025	Sim	Sim	0,5000%	22	16/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
23	15/01/2026	Sim	Sim	0,5000%	23	15/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
24	19/02/2026	Sim	Sim	0,5000%	24	19/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
25	17/03/2026	Sim	Sim	0,5000%	25	17/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
26	15/04/2026	Sim	Sim	0,5000%	26	15/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
27	15/05/2026	Sim	Sim	0,5000%	27	15/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
28	16/06/2026	Sim	Sim	0,5000%	28	16/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
29	15/07/2026	Sim	Sim	0,5000%	29	15/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
30	17/08/2026	Sim	Sim	0,5000%	30	17/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
31	15/09/2026	Sim	Sim	0,5000%	31	15/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
32	15/10/2026	Sim	Sim	0,5000%	32	15/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
33	17/11/2026	Sim	Sim	0,5000%	33	17/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
34	15/12/2026	Sim	Sim	0,5000%	34	15/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
35	15/01/2027	Sim	Sim	0,5000%	35	15/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
36	16/02/2027	Sim	Sim	0,5000%	36	16/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
37	16/03/2027	Sim	Sim	0,5000%	37	16/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
38	15/04/2027	Sim	Sim	0,5000%	38	15/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
39	17/05/2027	Sim	Sim	0,5000%	39	17/05/2027	Sim	Sim	0,5000%

40	15/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
41	15/07/2027	Sim	Sim	0,5000%
42	17/08/2027	Sim	Sim	0,5000%
43	15/09/2027	Sim	Sim	0,5000%
44	15/10/2027	Sim	Sim	0,5000%
45	17/11/2027	Sim	Sim	0,5000%
46	15/12/2027	Sim	Sim	0,5000%
47	17/01/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	15/02/2028	Sim	Sim	0,5000%
49	15/03/2028	Sim	Sim	0,5000%
50	18/04/2028	Sim	Sim	0,5000%
51	16/05/2028	Sim	Sim	0,5000%
52	16/06/2028	Sim	Sim	0,5000%
53	17/07/2028	Sim	Sim	0,5000%
54	15/08/2028	Sim	Sim	0,5000%
55	15/09/2028	Sim	Sim	0,5000%
56	17/10/2028	Sim	Sim	0,5000%
57	16/11/2028	Sim	Sim	0,5000%
58	15/12/2028	Sim	Sim	0,5000%
59	16/01/2029	Sim	Sim	0,5000%
60	15/02/2029	Sim	Sim	100,0000%

40	15/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
41	15/07/2027	Sim	Sim	0,5000%
42	17/08/2027	Sim	Sim	0,5000%
43	15/09/2027	Sim	Sim	0,5000%
44	15/10/2027	Sim	Sim	0,5000%
45	17/11/2027	Sim	Sim	0,5000%
46	15/12/2027	Sim	Sim	0,5000%
47	17/01/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	15/02/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	15/03/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	18/04/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	16/05/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	16/06/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	17/07/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	15/08/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	15/09/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	17/10/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	16/11/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	15/12/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	16/01/2029	Sim	Sim	0,5000%
48	15/02/2029	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO CRI - Serie 3ª				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	15/03/2024	Sim	Sim	0,5000%
2	16/04/2024	Sim	Sim	0,5000%
3	15/05/2024	Sim	Sim	0,5000%
4	17/06/2024	Sim	Sim	0,5000%
5	16/07/2024	Sim	Sim	0,5000%
6	15/08/2024	Sim	Sim	0,5000%
7	17/09/2024	Sim	Sim	0,5000%
8	15/10/2024	Sim	Sim	0,5000%
9	18/11/2024	Sim	Sim	0,5000%
10	17/12/2024	Sim	Sim	0,5000%
11	15/01/2025	Sim	Sim	0,5000%
12	17/02/2025	Sim	Sim	0,5000%
13	17/03/2025	Sim	Sim	0,5000%
14	15/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
15	15/05/2025	Sim	Sim	0,5000%
16	17/06/2025	Sim	Sim	0,5000%
17	15/07/2025	Sim	Sim	0,5000%
18	15/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	16/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
20	15/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
21	17/11/2025	Sim	Sim	0,5000%

ANEXO CRI - Serie 4ª				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	15/03/2024	Não	Sim	0,5000%
2	16/04/2024	Não	Sim	0,5000%
3	15/05/2024	Não	Sim	0,5000%
4	17/06/2024	Não	Sim	0,5000%
5	16/07/2024	Não	Sim	0,5000%
6	15/08/2024	Não	Sim	0,5000%
7	17/09/2024	Não	Sim	0,5000%
8	15/10/2024	Não	Sim	0,5000%
9	18/11/2024	Não	Sim	0,5000%
10	17/12/2024	Não	Sim	0,5000%
11	15/01/2025	Não	Sim	0,5000%
12	17/02/2025	Não	Sim	0,5000%
13	17/03/2025	Não	Sim	0,5000%
14	15/04/2025	Não	Sim	0,5000%
15	15/05/2025	Não	Sim	0,5000%
16	17/06/2025	Não	Sim	0,5000%
17	15/07/2025	Não	Sim	0,5000%
18	15/08/2025	Não	Sim	0,5000%
19	16/09/2025	Não	Sim	0,5000%
20	15/10/2025	Não	Sim	0,5000%
21	17/11/2025	Não	Sim	0,5000%

22	16/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
23	15/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
24	19/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
25	17/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
26	15/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
27	15/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
28	16/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
29	15/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
30	17/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
31	15/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
32	15/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
33	17/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
34	15/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
35	15/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
36	16/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
37	16/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
38	15/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
39	17/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
40	15/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
41	15/07/2027	Sim	Sim	0,5000%
42	17/08/2027	Sim	Sim	0,5000%
43	15/09/2027	Sim	Sim	0,5000%
44	15/10/2027	Sim	Sim	0,5000%
45	17/11/2027	Sim	Sim	0,5000%
46	15/12/2027	Sim	Sim	0,5000%
47	17/01/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	15/02/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	15/03/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	18/04/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	16/05/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	16/06/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	17/07/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	15/08/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	15/09/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	17/10/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	16/11/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	15/12/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	16/01/2029	Sim	Sim	0,5000%
48	15/02/2029	Sim	Sim	100,0000%

22	16/12/2025	Não	Sim	0,5000%
23	15/01/2026	Não	Sim	0,5000%
24	19/02/2026	Não	Sim	0,5000%
25	17/03/2026	Não	Sim	0,5000%
26	15/04/2026	Não	Sim	0,5000%
27	15/05/2026	Não	Sim	0,5000%
28	16/06/2026	Não	Sim	0,5000%
29	15/07/2026	Não	Sim	0,5000%
30	17/08/2026	Não	Sim	0,5000%
31	15/09/2026	Não	Sim	0,5000%
32	15/10/2026	Não	Sim	0,5000%
33	17/11/2026	Não	Sim	0,5000%
34	15/12/2026	Não	Sim	0,5000%
35	15/01/2027	Não	Sim	0,5000%
36	16/02/2027	Não	Sim	0,5000%
37	16/03/2027	Não	Sim	0,5000%
38	15/04/2027	Não	Sim	0,5000%
39	17/05/2027	Não	Sim	0,5000%
40	15/06/2027	Não	Sim	0,5000%
41	15/07/2027	Não	Sim	0,5000%
42	17/08/2027	Não	Sim	0,5000%
43	15/09/2027	Não	Sim	0,5000%
44	15/10/2027	Não	Sim	0,5000%
45	17/11/2027	Não	Sim	0,5000%
46	15/12/2027	Não	Sim	0,5000%
47	17/01/2028	Não	Sim	0,5000%
48	15/02/2028	Não	Sim	0,5000%
48	15/03/2028	Não	Sim	0,5000%
48	18/04/2028	Não	Sim	0,5000%
48	16/05/2028	Não	Sim	0,5000%
48	16/06/2028	Não	Sim	0,5000%
48	17/07/2028	Não	Sim	0,5000%
48	15/08/2028	Não	Sim	0,5000%
48	15/09/2028	Não	Sim	0,5000%
48	17/10/2028	Não	Sim	0,5000%
48	16/11/2028	Não	Sim	0,5000%
48	15/12/2028	Não	Sim	0,5000%
48	16/01/2029	Não	Sim	0,5000%
48	15/02/2029	Não	Sim	100,0000%

## ANEXO II

### DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

#### **Destinação dos Recursos (Regras Gerais)**

**1.** Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais serão utilizados integralmente para o custeio das obras de construção civil e demais despesas necessárias para a consecução do Empreendimento Imobiliário, que deverão ser destinados até a Data de Vencimento, conforme o Cronograma Indicativo constante no Anexo II do Instrumento de Emissão, observado o disposto abaixo ("Destinação dos Recursos").

**1.1.** A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio das Notas Comerciais, exclusivamente conforme previsto no Instrumento de Emissão e neste Termo de Securitização.

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

**1.3.** Não obstante ao quanto previsto na Cláusula 1.2. acima, o Instrumento de Emissão poderá ser aditado, sem a necessidade de convocação da Assembleia Especial de Investidores para tanto, caso exista necessidade de atualização dos percentuais da Destinação dos Recursos, destinada ao Empreendimento Imobiliário. A eventual inclusão de novo(s) empreendimento(s), por sua vez, deverá ser aprovada previamente pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, respeitado o quórum definido no Termo de Securitização.

**2.** Procedimento de Verificação da Destinação dos Recursos Gastos Futuros: A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário e à Emissora da Destinação dos Recursos, na seguinte periodicidade: **(i)** a cada 6 (seis) meses a partir da Data de Emissão, no dia 15 (quinze) dos meses seguintes após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro, sendo a primeira comprovação devida em 15 de julho de 2024 e assim sucessivamente e até a comprovação da

alocação do total dos recursos líquidos da Emissão, a Devedora deverá apresentar ao Agente Fiduciário o Relatório Semestral, conforme modelo indicado abaixo, acompanhado das informações a respeito de todos os Documentos Comprobatórios; e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 5 (cinco) dias corridos do recebimento da solicitação – ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelo referidos órgãos, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos pelo Agente Fiduciário.

**2.1.** O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio do presente Instrumento de Emissão ao Empreendimento Alvo, a partir do Relatório Semestral e pela análise amostral dos Documentos Comprobatórios fornecidos pela Devedora.

**2.2.** A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico de obras do Empreendimento Alvo, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos acima previstos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora a respeito do acompanhamento físico das obras do Empreendimento Imobiliário no Relatório Semestral.

**2.3.** Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos do Instrumento de Emissão em observância à Destinação dos Recursos, o que deverá ocorrer necessariamente até a Data de Vencimento, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos nesta Cláusula e o Agente Fiduciário ficará desobrigado da obrigação de verificação da Destinação dos Recursos.

**2.4.** A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Emissora, conforme aplicável, até o 30º (trigésimo) dia posterior à data final do Cronograma Indicativo, os documentos que comprovem a aplicação integral dos recursos oriundos do Instrumento de Emissão em observância à Destinação dos Recursos, devendo estas comprovações terem data anterior à Data de Vencimento.

**2.5.** A Emissora ou o Agente Fiduciário poderão solicitar à Devedora a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a Destinação dos Recursos Gastos Futuros ou sobre suas condições financeiras que julgar necessárias para manter a avaliação de crédito da Devedora, devendo esta enviar a Emissora e ao Agente Fiduciário, obrigatoriamente, os documentos e informações necessários para a comprovação da utilização da totalidade dos valores desembolsados na destinação de recursos prevista no Instrumento de Emissão, em até

15 (quinze) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

**2.6.** As obrigações relacionadas à comprovação da Destinação dos Recursos, prevista nas cláusulas acima subsistirão até a comprovação integral da aplicação dos recursos, ainda que o Instrumento de Emissão e os CRI venham, por qualquer motivo, a ser objeto de amortização ou vencimento antecipado, conforme o caso.

**2.7.** A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos do Instrumento de Emissão de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado ao valor das Obrigações Garantidas.

**Tabela 1: Identificação do Imóvel**

<b>Matrícula</b>	<b>Cartório</b>
21.425	Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Itaparica, Estado da Bahia

**Tabela 2: Uso dos Recursos**

<b>Uso dos Recursos</b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos no Imóvel</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação dos recursos de outra emissão dos CRI</b>
Os recursos serão integral e exclusivamente utilizados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras diretamente vinculadas à construção, reforma e/ou aquisição de empreendimento imobiliário residencial, a ser desenvolvido pela Emissora, na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, no imóvel objeto da matrícula nº 21.425, do Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Itaparica, Estado da Bahia, localizado na Cidade de Itaparica, Estado da Bahia, na BA 533, s/n, Avenida Beira Mar, Porto Santos, CEP 44.460-000.	100%	Sim

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

<b>CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)</b>								
<b>IMÓVEL LASTRO</b>	<b>Valor estimado de recursos da Emissão a</b>	<b>1º semestre fiscal</b>	<b>2º semestre fiscal</b>	<b>1º semestre fiscal</b>	<b>2º semestre fiscal</b>	<b>1º semestre fiscal</b>	<b>2º semestre fiscal</b>	<b>1º semestre fiscal</b>
		<b>S</b>						

	serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	2024	2024	2025	2025	2026	2026	2027
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Imóvel objeto da matrícula nº 21.425, do Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Itaparica, Estado da Bahia, localizado na Cidade de Itaparica, Estado da Bahia, na BA 533, s/n, Av. Beira Mar, Porto Santos.	<b>90.000.000,00</b>	2.000.000,00	8.000.000,00	10.000.000,00	10.000.000,00	10.000.000,00	10.000.000,00	40.000.000,00

*Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste cronograma indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro.*

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

## MODELO DO RELATÓRIO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

À

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

Período: [•]/[•]/[•] até [•]/[•]/[•]

A **ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Rua Ewerton Visco, nº 290, Edifício Boulevard Side, sala 414, Caminho das Árvores, CEP 40.820-022, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.481.746/0001-02, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, nos termos da Cláusula 3.4 e seguintes do Instrumento de Emissão, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais acima foram utilizados durante o período acima, corresponde a R\$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos no Instrumento de Emissão, conforme abaixo:

Denominação do Empreendimento Alvo	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
<b>Total destinado no semestre</b>									R\$ [•]
<b>Valor total desembolsado à Emissora</b>									R\$ [•]
<b>Valor da Emissão – Valor da Destinação = Destinação dos Recursos/Saldo a destinar</b>									R\$ [•]
<b>Valor Total da Oferta</b>									R\$ [•]

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pelo

Emissora, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

Atenciosamente,

**[LOCAL, DATA E ASSINATURAS]**

### ANEXO III

#### FÓRMULAS

Remuneração. A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNA \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

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

*VNA* = Conforme abaixo definido;

*Fator de Juros* = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme abaixo:

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

onde:

*i*: 12,6825 (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco centésimos);

*dup* = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, e a Data de Cálculo, sendo "dup" um número inteiro.

Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário Atualizado ou o ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

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

*VNe* = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário após a última incorporação de Atualização Monetária ou da Remuneração ou amortização, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*C = fator acumulado das variações positivas mensais dos números-índice do IPCA utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:*

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

*Onde:*

*NI<sub>k</sub> = valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização, divulgado no mês anterior. Por exemplo, para a primeira Data de Atualização, no mês de agosto, será considerado como NI<sub>k</sub> o valor do número-índice do IPCA do mês de junho, divulgado no mês de Julho;*

*NI<sub>k-1</sub> = Número índice do IPCA do mês anterior ao mês k;*

*dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro.; e*

*dut = número de Dias Úteis entre a Data de Pagamento imediatamente anterior, e a próxima Data de Pagamento, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro mês de atualização, "dut" será considerado como sendo 22 (vinte e dois) Dias Úteis.*

*Sendo que:*

*(i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento a este Instrumento de Emissão ou qualquer outra formalidade;*

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

*(iii) considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Pagamento consecutivas; e*

*(vii) caso o número índice do IPCA utilizado para o cálculo do saldo devedor das Notas Comerciais seja diferente do considerado para o pagamento do CRI, a Emissora deverá fazer o ajuste até 1 (um) Dia Útil antes do pagamento dos CRI para que o titular dos CRI receba o valor integral acordado.*

*A aplicação do IPCA/IBGE observará o disposto abaixo:*

- (i) Considera-se "Data de Pagamento" as datas do Cronograma de Pagamentos, constante no Anexo I deste instrumento.*
- (ii) O número-índice do IPCA/IBGE, deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado/apurado pelo IBGE;*
- (iii) Os fatores resultantes da expressão  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*
- (iv) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;*
- (v) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior.*
- (vi) Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Devedora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos;*
- (vii) Em caso de carência, inadimplemento ou qualquer evento que leve ao não pagamento do valor de amortização somado ao valor da Remuneração, tal valor será somado ao Valor Nominal Unitário Atualizado.*

*Caso o número-índice do IPCA/IBGE referente ao ano de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA/IBGE, conforme fórmula a seguir:*

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

*Onde:*

*NI<sub>kp</sub> = número-índice projetado do IPCA/IBGE para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento.*

*NI<sub>k</sub> = conforme definido acima; e*

*Projeção = o último número-índice disponível do IPCA/IBGE.*

*Observações:*

*(i) O número-índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora e a Securitizadora e/ou entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE que seria aplicável.*

*(ii) O número-índice do IPCA/IBGE, bem como as projeções de variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.*

*(iii) Para a determinação dos valores de pagamento das amortizações, o fator "C" será calculado até a data de pagamento dos CRI no respectivo mês de pagamento.*

*Amortização. A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Atualizado correspondente ao valor unitário da "i-ésima" parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme fórmula abaixo:*

$$A_i = PMT_i - J_i$$

*Onde:*

*PMT<sub>i</sub> = Valor da PMT a ser pago na Data de Pagamento "i";*

*J<sub>i</sub> = Valor dos juros acumulado no período, com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.*

## ANEXO IV

### DESPESAS INICIAIS E RECORRENTES

#### ESTRUTURAÇÃO - CRI

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
	Registro Debêntures, CRI, CRA, LF, CDCA, Cotas de Fundo					
B3   CETIP	Fechado, Nota Comercial	A vista	0,029000%	26.100,00	0,00%	26.100,00
B3   CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	A vista		87,83	0,00%	87,83
IBSadv	Assessor Legal	A vista		41.500,00	14,53%	48.555,05
Oliveira Trust	Agente Registrador	A vista		10.000,00	16,33%	11.951,72
Oliveira Trust	Instituição custodiante	A vista		10.000,00	16,33%	11.951,72
Trustee	Agente Fiduciário	A vista		17.000,00	16,33%	20.317,92
Canal Investimentos	Taxa de estruturação e emissão	A vista		49.000,00	16,33%	58.563,40
Canal Investimentos	Distribuição Passiva	A vista		18.750,00	16,33%	22.409,47
Canal Securitizadora	Distribuição Passiva	A vista		6.250,00	14,25%	7.288,63
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	Mensal		4.000,00	14,25%	4.664,72
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000%	27.000,00	0,00%	27.000,00
Engebanc	Medição de obra	A vista		4.500,00	12,15%	5.122,37
Cartesia	Estruturador	A vista		2.006.293,34	19,94%	2.505.987,19
CACR11	Distribuição Passiva	A vista		900.000,00	0,00%	900.000,00
TOTAL				3.120.481,17		3.650.000,00

#### RECORRENTE

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3   CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,001750%	1.575,00	0,00%	1.575,00
B3   CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,001100%	990,00	0,00%	990,00
B3   CETIP	Taxa de utilização B3   Cetip	Mensal		100,00	0,00%	100,00

Trustee	Agente Fiduciário	Anual	17.000,00	16,33%	20.317,92
Oliveira Trust	Agente Liquidante + Escriturador	Anual	26.600,00	16,33%	31.791,56
Oliveira Trust	Instituição Custodiante	Anual	10.000,00	16,33%	11.951,72
Oliveira Trust	Escrituração da Nota Comercial	Anual	8.000,00	16,33%	9.561,37
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	Mensal	4.000,00	14,25%	4.664,72
Contabilidade	Contador	Mensal	350,00	0,00%	350,00
UHY Bendorautes	Auditoria	Anual	4.500,00	13,65%	5.211,35
Engebanc	Medição de obra	Mensal	3.000,00	12,15%	3.414,91
Arke	Service	Mensal	1.500,00	0,00%	1.500,00
<b>MÉDIA MENSAL</b>			<b>77.615,00</b>		<b>91.428,55</b>

\* \* \* \* \*

## CLÁUSULA DE DESPESAS

- 1) remuneração da Securitizadora no valor de R\$ 49.000,00 (quarenta e nove 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, na primeira data de subscrição e integralização dos CRI;
- 2) taxa de administração no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais por Patrimônio Separado, observado o custo extra de R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais por série adicional, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga na primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais até o dia 05 (cinco) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;
- 3) remuneração da Securitizadora, enquanto Coordenador Líder, no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela distribuição da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI;
- 4) verificação de covenants: (se houver): A cada verificação de covenants financeiros, se houver, será devido o valor adicional de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por verificação, líquido de quaisquer tributos. Os valores previstos neste item serão acrescidos do gross-up de tributos incidentes;
- 5) remuneração da Instituição Custodiante: (i) Registro e Implantação da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (ii) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia a remuneração anual, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima 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. Serão devidas parcelas semestrais referentes à custódia das CCI, até a liquidação integral dos CRI e/ou baixa nas referidas CCI, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento;

- 6) remuneração do Escriturador: A título de escrituração dos CRIs, será devido o pagamento de parcela anual de R\$ 26.600,00 (vinte e seis mil e seiscentos reais) pelas 4 (quatro) séries, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;
- 7) remuneração do Agente Fiduciário: parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, bem como todos os emolumentos da B3 relativos à CCI e aos CRI decorrente da prestação dos serviços;
- 8) todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- 9) será devida à Securitizadora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela Incorporadora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (i) esforços de cobrança e execução de Garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação, garantias e de Condições Precedentes; e (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA/IBGE, acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.
- 10) 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;

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

12) 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;

13) 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;

14) 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;

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

16) 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;

17) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

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

19) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e

necessárias à realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

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

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

22) todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;

23) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado;

24) 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;

25) 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;

26) 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;

27) 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;

- 28) 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;
- 29) 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;
- 30) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta e/ou ao Patrimônio Separado;
- 31) 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;
- 32) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;
- 33) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e
- 34) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

## ANEXO V

## CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
SÉRIE	Única	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI	Integral	
<b>1. EMISSORA</b>						
RAZÃO SOCIAL: <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>						
CNPJ: 41.811.375/0001-19						
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474						
COMPLEMENTO	Conjunto 1009 e 1010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04.538-001
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>						
RAZÃO SOCIAL: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>						
CNPJ: 36.113.876/0004-34						
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, Itaim Bibi.						
COMPLEMENTO	sala 132, 13º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04.534-004
<b>3. DEVEDORA</b>						
RAZÃO SOCIAL: <b>ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.</b>						
CNPJ: 16.481.746/0001-02						
ENDEREÇO: Rua Ewerton Visco, nº 290, Edifício Boulevard Side, Caminho das Árvores						
COMPLEMENTO	sala 414	CIDADE	Salvador	UF	BA	CEP 40.820-022
<b>4. GARANTIAS</b>						
Não há, sem prejuízo das Notas Comerciais contarem com as Garantias.						
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 35.500.000,00 (trinta e cinco milhões e quinhentos mil reais)</b>						
TÍTULO: Notas Comerciais da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas, em quatro séries.						
DESCRIÇÃO: 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) emissão das Notas Comerciais em 07 de fevereiro de 2024, pela Devedora em favor da Emissora, nos termos do "Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Quatro Séries, para Colocação Privada Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A." ("Instrumento de Emissão"), por meio do qual a Emissora concedeu um financiamento imobiliário à Devedora, no valor de R\$ 35.500.000,00 (trinta e cinco milhões e quinhentos mil reais) referente à 1ª (primeira) série do valor total de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões reais) para o custeio futuro de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas à construção, reforma e/ou manutenção do Empreendimento em edificação sobre o Imóvel.						
<b>5.1. IMÓVEL</b>						
CARTÓRIO	MATRÍCULA	ENDEREÇO				
Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Itaparica/BA	21.425	BA 533, s/n, Avenida Beira Mar, Porto Santos, CEP 44.460-000				
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>						

6.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	13 de março de 2024.
6.2. DATA DE VENCIMENTO	07 de fevereiro de 2029.
6.3. VALOR PRINCIPAL	<b>R\$ 35.500.000,00 (trinta e cinco milhões e quinhentos mil reais).</b>
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Variação positiva do IPCA;
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	12,6825% (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme previsto no Instrumento de Emissão.
6.6. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.7. ENCARGOS	Saldo devedor em atraso, acrescido dos Juros Remuneratórios, as penalidades abaixo, calculados até a data de seu efetivo pagamento: <b>(i)</b> multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e <b>(ii)</b> juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive); ambos calculados sobre o montante devido e não pago

## **6.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)**

ANEXO NC				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	13/03/2024	Sim	Sim	0,5000%
2	12/04/2024	Sim	Sim	0,5000%
3	13/05/2024	Sim	Sim	0,5000%
4	13/06/2024	Sim	Sim	0,5000%
5	12/07/2024	Sim	Sim	0,5000%
6	13/08/2024	Sim	Sim	0,5000%
7	13/09/2024	Sim	Sim	0,5000%
8	11/10/2024	Sim	Sim	0,5000%
9	13/11/2024	Sim	Sim	0,5000%
10	13/12/2024	Sim	Sim	0,5000%
11	13/01/2025	Sim	Sim	0,5000%
12	13/02/2025	Sim	Sim	0,5000%
13	13/03/2025	Sim	Sim	0,5000%
14	11/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
15	13/05/2025	Sim	Sim	0,5000%
16	13/06/2025	Sim	Sim	0,5000%
17	11/07/2025	Sim	Sim	0,5000%
18	13/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	12/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
20	13/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
21	13/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
22	12/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
23	13/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
24	13/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
25	13/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
26	13/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
27	13/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
28	12/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
29	13/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
30	13/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
31	11/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
32	13/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
33	13/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
34	11/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
35	13/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
36	12/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
37	12/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
38	13/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
39	13/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
40	11/06/2027	Sim	Sim	0,5000%

41	13/07/2027	Sim	Sim	0,5000%
42	13/08/2027	Sim	Sim	0,5000%
43	13/09/2027	Sim	Sim	0,5000%
44	13/10/2027	Sim	Sim	0,5000%
45	12/11/2027	Sim	Sim	0,5000%
46	13/12/2027	Sim	Sim	0,5000%
47	13/01/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	11/02/2028	Sim	Sim	0,5000%
49	13/03/2028	Sim	Sim	0,5000%
50	13/04/2028	Sim	Sim	0,5000%
51	12/05/2028	Sim	Sim	0,5000%
52	13/06/2028	Sim	Sim	0,5000%
53	13/07/2028	Sim	Sim	0,5000%
54	11/08/2028	Sim	Sim	0,5000%
55	13/09/2028	Sim	Sim	0,5000%
56	13/10/2028	Sim	Sim	0,5000%
57	13/11/2028	Sim	Sim	0,5000%
58	13/12/2028	Sim	Sim	0,5000%
59	12/01/2029	Sim	Sim	0,5000%
60	09/02/2029	Sim	Sim	100,0000%

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
SÉRIE	Única	NÚMERO	0002	TIPO DE CCI	Integral	
<b>1. EMISSORA</b>						
RAZÃO SOCIAL: <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>						
CNPJ: 41.811.375/0001-19						
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474						
COMPLEMENTO	Conjunto 1009 e 1010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04.538-001
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>						
RAZÃO SOCIAL: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>						
CNPJ: 36.113.876/0004-34						
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, Itaim Bibi.						
COMPLEMENTO	sala 132, 13º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04.534-004
<b>3. DEVEDORA</b>						
RAZÃO SOCIAL: <b>ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.</b>						
CNPJ: 16.481.746/0001-02						
ENDEREÇO: Rua Ewerton Visco, nº 290, Ed. Boulevard Side						
COMPLEMENTO	sala 414	CIDADE	Salvador	UF	BA	CEP 40.820-022
<b>4. GARANTIAS</b>						
Não há, sem prejuízo das Notas Comerciais contarem com as Garantias.						
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 35.500.000,00 (trinta e cinco milhões e quinhentos mil reais)</b>						
TÍTULO: Notas Comerciais da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas, em quatro séries.						
DESCRIÇÃO: 2ª (segunda) série da 1ª (primeira) emissão das Notas Comerciais 07 de fevereiro de 2024, pela Devedora em favor da Emissora, nos termos do " <i>Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Quatro Séries, para Colocação Privada Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A.</i> " (" <u>Instrumento de Emissão</u> "), por meio do qual a Emissora concedeu um financiamento imobiliário à Devedora, no valor de R\$ 35.500.000,00 (trinta e cinco milhões e quinhentos mil reais) referente à 2ª (segunda) série do valor total de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais) para o custeio futuro de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas à construção, reforma e/ou manutenção do Empreendimento em edificação sobre o Imóvel.						
<b>5.1. IMÓVEL</b>						
CARTÓRIO	MATRÍCULA	ENDEREÇO				
Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Itaparica/BA	21.425	BA 533, s/n, Avenida Beira Mar, Porto Santos, CEP 44.460-000				
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>						
6.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO			13 de março de 2024.			
6.2. DATA DE VENCIMENTO			09 de fevereiro de 2029.			
6.3. VALOR PRINCIPAL			<b>R\$ 35.500.000,00 (trinta e cinco milhões e quinhentos mil reais).</b>			

6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Varição positiva do IPCA;
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	12,6825% (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme previsto no Instrumento de Emissão.
6.6. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.7. ENCARGOS	Saldo devedor em atraso, acrescido dos Juros Remuneratórios, as penalidades abaixo, calculados até a data de seu efetivo pagamento: <b>(i)</b> multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e <b>(ii)</b> juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive); ambos calculados sobre o montante devido e não pago

## **6.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)**

ANEXO NC				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	13/03/2024	Sim	Sim	0,5000%
2	12/04/2024	Sim	Sim	0,5000%
3	13/05/2024	Sim	Sim	0,5000%
4	13/06/2024	Sim	Sim	0,5000%
5	12/07/2024	Sim	Sim	0,5000%
6	13/08/2024	Sim	Sim	0,5000%
7	13/09/2024	Sim	Sim	0,5000%
8	11/10/2024	Sim	Sim	0,5000%
9	13/11/2024	Sim	Sim	0,5000%
10	13/12/2024	Sim	Sim	0,5000%
11	13/01/2025	Sim	Sim	0,5000%
12	13/02/2025	Sim	Sim	0,5000%
13	13/03/2025	Sim	Sim	0,5000%
14	11/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
15	13/05/2025	Sim	Sim	0,5000%
16	13/06/2025	Sim	Sim	0,5000%
17	11/07/2025	Sim	Sim	0,5000%
18	13/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	12/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
20	13/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
21	13/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
22	12/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
23	13/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
24	13/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
25	13/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
26	13/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
27	13/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
28	12/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
29	13/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
30	13/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
31	11/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
32	13/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
33	13/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
34	11/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
35	13/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
36	12/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
37	12/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
38	13/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
39	13/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
40	11/06/2027	Sim	Sim	0,5000%

41	13/07/2027	Sim	Sim	0,5000%
42	13/08/2027	Sim	Sim	0,5000%
43	13/09/2027	Sim	Sim	0,5000%
44	13/10/2027	Sim	Sim	0,5000%
45	12/11/2027	Sim	Sim	0,5000%
46	13/12/2027	Sim	Sim	0,5000%
47	13/01/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	11/02/2028	Sim	Sim	0,5000%
49	13/03/2028	Sim	Sim	0,5000%
50	13/04/2028	Sim	Sim	0,5000%
51	12/05/2028	Sim	Sim	0,5000%
52	13/06/2028	Sim	Sim	0,5000%
53	13/07/2028	Sim	Sim	0,5000%
54	11/08/2028	Sim	Sim	0,5000%
55	13/09/2028	Sim	Sim	0,5000%
56	13/10/2028	Sim	Sim	0,5000%
57	13/11/2028	Sim	Sim	0,5000%
58	13/12/2028	Sim	Sim	0,5000%
59	12/01/2029	Sim	Sim	0,5000%
60	09/02/2029	Sim	Sim	100,0000%

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
SÉRIE	Única	NÚMERO	0003	TIPO DE CCI	Integral	
<b>1. EMISSORA</b>						
RAZÃO SOCIAL: <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>						
CNPJ: 41.811.375/0001-19						
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474						
COMPLEMENTO	Conjunto 1009 e 1010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04.538-001
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>						
RAZÃO SOCIAL: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>						
CNPJ: 36.113.876/0004-34						
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, Itaim Bibi.						
COMPLEMENTO	sala 132, 13º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04.534-004
<b>3. DEVEDORA</b>						
RAZÃO SOCIAL: <b>ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.</b>						
CNPJ: 16.481.746/0001-02						
ENDEREÇO: Rua Ewerton Visco, nº 290, Ed. Boulevard Side						
COMPLEMENTO	sala 414	CIDADE	Salvador	UF	BA	CEP 40.820-022
<b>4. GARANTIAS</b>						
Não há, sem prejuízo das Notas Comerciais contarem com as Garantias.						
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais)</b>						
TÍTULO: Notas Comerciais da 1ª emissão da Devedora, emitidas, em quatro séries.						
DESCRIÇÃO: 3ª (terceira) série da 1ª (primeira) emissão das Notas Comerciais em 07 de fevereiro de 2024, pela Devedora em favor da Emissora, nos termos do "Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Quatro Séries, para Colocação Privada Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A." ("Instrumento de Emissão"), por meio do qual a Emissora concedeu um financiamento imobiliário à Devedora, no valor de <b>R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais)</b> referente à 3ª (terceira) série do valor total de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões reais) para o custeio futuro de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas à construção, reforma e/ou manutenção do Empreendimento em edificação sobre o Imóvel.						
<b>5.1. IMÓVEL</b>						
CARTÓRIO	MATRÍCULA	ENDEREÇO				
Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Itaparica/BA	21.425	BA 533, s/n, Avenida Beira Mar, Porto Santos, CEP 44.460-000				
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>						
6.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO			13 de março de 2024.			
6.2. DATA DE VENCIMENTO			09 de fevereiro de 2029.			
6.3. VALOR PRINCIPAL			<b>R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais).</b>			
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA			Variação positiva do IPCA;			
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS			12,6825% (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco)			

	centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme previsto no Instrumento de Emissão.
6.6. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.7. ENCARGOS	Saldo devedor em atraso, acrescido dos Juros Remuneratórios, as penalidades abaixo, calculados até a data de seu efetivo pagamento: <b>(i)</b> multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); <b>e (ii)</b> juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive); ambos calculados sobre o montante devido e não pago.

## **6.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)**

ANEXO NC				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	13/03/2024	Sim	Sim	0,5000%
2	12/04/2024	Sim	Sim	0,5000%
3	13/05/2024	Sim	Sim	0,5000%
4	13/06/2024	Sim	Sim	0,5000%
5	12/07/2024	Sim	Sim	0,5000%
6	13/08/2024	Sim	Sim	0,5000%
7	13/09/2024	Sim	Sim	0,5000%
8	11/10/2024	Sim	Sim	0,5000%
9	13/11/2024	Sim	Sim	0,5000%
10	13/12/2024	Sim	Sim	0,5000%
11	13/01/2025	Sim	Sim	0,5000%
12	13/02/2025	Sim	Sim	0,5000%
13	13/03/2025	Sim	Sim	0,5000%
14	11/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
15	13/05/2025	Sim	Sim	0,5000%
16	13/06/2025	Sim	Sim	0,5000%
17	11/07/2025	Sim	Sim	0,5000%
18	13/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	12/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
20	13/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
21	13/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
22	12/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
23	13/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
24	13/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
25	13/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
26	13/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
27	13/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
28	12/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
29	13/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
30	13/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
31	11/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
32	13/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
33	13/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
34	11/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
35	13/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
36	12/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
37	12/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
38	13/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
39	13/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
40	11/06/2027	Sim	Sim	0,5000%

41	13/07/2027	Sim	Sim	0,5000%
42	13/08/2027	Sim	Sim	0,5000%
43	13/09/2027	Sim	Sim	0,5000%
44	13/10/2027	Sim	Sim	0,5000%
45	12/11/2027	Sim	Sim	0,5000%
46	13/12/2027	Sim	Sim	0,5000%
47	13/01/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	11/02/2028	Sim	Sim	0,5000%
49	13/03/2028	Sim	Sim	0,5000%
50	13/04/2028	Sim	Sim	0,5000%
51	12/05/2028	Sim	Sim	0,5000%
52	13/06/2028	Sim	Sim	0,5000%
53	13/07/2028	Sim	Sim	0,5000%
54	11/08/2028	Sim	Sim	0,5000%
55	13/09/2028	Sim	Sim	0,5000%
56	13/10/2028	Sim	Sim	0,5000%
57	13/11/2028	Sim	Sim	0,5000%
58	13/12/2028	Sim	Sim	0,5000%
59	12/01/2029	Sim	Sim	0,5000%
60	09/02/2029	Sim	Sim	100,0000%

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
SÉRIE	Única	NÚMERO	0004	TIPO DE CCI	Integral	
<b>1. EMISSORA</b>						
RAZÃO SOCIAL: <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>						
CNPJ: 41.811.375/0001-19						
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474						
COMPLEMENTO	Conjunto 1009 e 1010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04.538-001
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>						
RAZÃO SOCIAL: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>						
CNPJ: 36.113.876/0004-34						
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, Itaim Bibi.						
COMPLEMENTO	sala 132, 13º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04.534-004
<b>3. DEVEDORA</b>						
RAZÃO SOCIAL: <b>ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.</b>						
CNPJ: 16.481.746/0001-02						
ENDEREÇO: Rua Ewerton Visco, nº 290, Ed. Boulevard Side						
COMPLEMENTO	sala 414	CIDADE	Salvador	UF	BA	CEP 40.820-022
<b>4. GARANTIAS</b>						
Não há, sem prejuízo das Notas Comerciais contarem com as Garantias.						
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais)</b>						
TÍTULO: Notas Comerciais da 1ª emissão da Devedora, emitidas, em quatro séries.						
DESCRIÇÃO: 4ª (quarta) série da 1ª (primeira) emissão das Notas Comerciais em 07 de fevereiro de 2024, pela Devedora em favor da Emissora, nos termos do "Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Quatro Séries, para Colocação Privada Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A." ("Instrumento de Emissão"), por meio do qual a Emissora concedeu um financiamento imobiliário à Devedora, no valor de R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais) referente à 4ª (quarta) série do valor total de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais) para o custeio futuro de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas à construção, reforma e/ou manutenção do Empreendimento em edificação sobre o Imóvel.						
<b>5.1. IMÓVEL</b>						
CARTÓRIO	MATRÍCULA	ENDEREÇO				
Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Itaparica/BA	21.425	BA 533, s/n, Avenida Beira Mar, Porto Santos, CEP 44.460-000				
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>						
6.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO			13 de março de 2024.			
6.2. DATA DE VENCIMENTO			09 de fevereiro de 2029.			
6.3. VALOR PRINCIPAL			<b>R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais).</b>			
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA			Variação positiva do IPCA;			
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS			12,6825% (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco)			

	centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme previsto no Instrumento de Emissão.
6.6. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.7. ENCARGOS	Saldo devedor em atraso, acrescido dos Juros Remuneratórios, as penalidades abaixo, calculados até a data de seu efetivo pagamento: <b>(i)</b> multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e <b>(ii)</b> juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive); ambos calculados sobre o montante devido e não pago.

## **6.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)**

ANEXO NC				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	13/03/2024	Sim	Sim	0,5000%
2	12/04/2024	Sim	Sim	0,5000%
3	13/05/2024	Sim	Sim	0,5000%
4	13/06/2024	Sim	Sim	0,5000%
5	12/07/2024	Sim	Sim	0,5000%
6	13/08/2024	Sim	Sim	0,5000%
7	13/09/2024	Sim	Sim	0,5000%
8	11/10/2024	Sim	Sim	0,5000%
9	13/11/2024	Sim	Sim	0,5000%
10	13/12/2024	Sim	Sim	0,5000%
11	13/01/2025	Sim	Sim	0,5000%
12	13/02/2025	Sim	Sim	0,5000%
13	13/03/2025	Sim	Sim	0,5000%
14	11/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
15	13/05/2025	Sim	Sim	0,5000%
16	13/06/2025	Sim	Sim	0,5000%
17	11/07/2025	Sim	Sim	0,5000%
18	13/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	12/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
20	13/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
21	13/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
22	12/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
23	13/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
24	13/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
25	13/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
26	13/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
27	13/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
28	12/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
29	13/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
30	13/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
31	11/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
32	13/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
33	13/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
34	11/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
35	13/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
36	12/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
37	12/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
38	13/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
39	13/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
40	11/06/2027	Sim	Sim	0,5000%

41	13/07/2027	Sim	Sim	0,5000%
42	13/08/2027	Sim	Sim	0,5000%
43	13/09/2027	Sim	Sim	0,5000%
44	13/10/2027	Sim	Sim	0,5000%
45	12/11/2027	Sim	Sim	0,5000%
46	13/12/2027	Sim	Sim	0,5000%
47	13/01/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	11/02/2028	Sim	Sim	0,5000%
49	13/03/2028	Sim	Sim	0,5000%
50	13/04/2028	Sim	Sim	0,5000%
51	12/05/2028	Sim	Sim	0,5000%
52	13/06/2028	Sim	Sim	0,5000%
53	13/07/2028	Sim	Sim	0,5000%
54	11/08/2028	Sim	Sim	0,5000%
55	13/09/2028	Sim	Sim	0,5000%
56	13/10/2028	Sim	Sim	0,5000%
57	13/11/2028	Sim	Sim	0,5000%
58	13/12/2028	Sim	Sim	0,5000%
59	12/01/2029	Sim	Sim	0,5000%
60	09/02/2029	Sim	Sim	100,0000%

## ANEXO VI

### DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de Estatuto Social ("Securitizadora"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 84ª (octogésima quarta) emissão, em quatro séries, lastreados em créditos imobiliários devidos pela **ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Rua Ewerton Visco, nº 290, Edifício Boulevard Side, sala 414, Caminho das Árvores, CEP 40.820-022, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.481.746/0001-02 ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, e do artigo 43 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, em que a **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.03.395/0001-46, atua como agente fiduciário da Emissão ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no "*Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, Em Quatro Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A.*"; celebrado em 07 de fevereiro de 2024.

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, 07 de fevereiro de 2024.

---

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

## ANEXO VII

### DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*" firmado nesta data entre a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Securitizadora") e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual foi emitida pela Securitizadora as Cédulas de Crédito Imobiliário sob os nºs 001, 002, 003 e 004, em séries únicas ("CCI"), que servem de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 84ª (octogésima quarta) emissão, em quatro séries, da Securitizadora ("Emissão" e "CRI", respectivamente), declara que, nesta data, procedeu **(i)** nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, conforme alterada, a custódia da Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** à custódia da via digital do "*Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, Em Quatro Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A.*", celebrado em 07 de fevereiro de 2024, sobre o qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário sobre os CRI.

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.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2024.

---

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

## ANEXO VIII

### DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 84ª (octogésima quarta) emissão, em quatro séries ("Emissão" e "CRI", respectivamente) da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Emissora"), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, atuando como agente fiduciário dos CRI a **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente autorizada pelo BACEN, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.03.395/0001-46 ("Agente Fiduciário"), declara que:

(i) agiu com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, Em Quatro Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A.*" datado de 07 de fevereiro de 2024, que regula os CRI e a Emissão; e

(ii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Para os fins desta declaração, exceto quando de outra forma aqui previsto, adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2024.

---

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

## ANEXO IX

### DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133  
Cidade / Estado: São Paulo/SP  
CNPJ/MF: 67.03.395/0001-46  
Representado neste ato por seus diretores estatutários: Estevam Borali e Flavio Daniel Aguetoni  
Número do Documento de Identidade: 44.071.566-0 e 33.178.639-4, respectivamente  
CPF/MF: 370.995.918-78 e 286.491.528-64, respectivamente

da oferta pública de distribuição, sujeita ao rito automático de registro, do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 84ª (octogésima quarta)  
Número de Séries: 4 (quatro)  
Emissor: Canal Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19.  
Quantidade: 90.000 (noventa mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo: (i) 1ª (primeira) série: 35.500 (trinta e cinco mil e quinhentos) CRI; (ii) 2ª (segunda) série: 35.500 (trinta e cinco mil e quinhentos) CRI; (iii) 3ª (terceira) série: 9.500 (nove mil e quinhentos) CRI; e (iv) 4ª (quarta) série: 9.500 (nove mil e quinhentos) CRI.  
Forma: Nominativa e escritural

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

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

São Paulo, 07 de fevereiro de 2024.

---

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

## **ANEXO X**

### **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 isentas 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, 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 n.º 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 nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação dada pela Lei nº 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 nº 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).

Em relação aos fundos de investimento, ficam isentos de imposto de renda: (na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado (artigo 3º, III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004), sendo certo que (i) somente será concedido nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas (artigo 3º, § 1º, I, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004); (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo (artigo 3º, § 1º, II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004); (iii) não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo (artigo 3º, § 1º, III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004).

Em relação aos fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei nº 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.

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 nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995 e artigo 5º, da Lei nº 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 nº 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 nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11, da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16, da Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: **(i)** aquele que não tribute a renda ou que a tributam 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 RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014; 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 RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

Com relação aos investidores estrangeiros, conforme Resolução CMN 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 nº 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 nº 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, conforme Resolução CMN 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; **(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 nº 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 (artigo 1º, § 4º, II, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011) e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 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 (artigo 1º, § 4º-A, II, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011).

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 nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001, artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 e artigo 8º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 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 nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 c/c artigo 2º, "caput" e parágrafo 1º, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 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 nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei nº 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 nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei nº 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 nº 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 nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após 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, XVI e XVII, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007). 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 nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º, da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei nº 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 nº 8.426, de 1º de abril de 2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) 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 XI**

### **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, à Fiadora, e 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, a Devedora, a Fiadora e 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 afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Securitizadora, a Devedora, a Fiadora e 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, da Devedora ou da Fiadora, 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 da Devedora. 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 a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora e/ou da Devedora 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 a Devedora 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, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Devedora, 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 da Devedora

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, a Devedora 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 da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou a Devedora 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 da Devedora. 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 da Devedora.

### 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 Estados Unidos 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 pela Devedora, na forma prevista no Instrumento de Emissão, a Devedora não terá 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 Especial de Investidores, 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 pela Devedora

Todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize 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 de securitizadora S1

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 de

companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, 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 da Devedora e Fiadora de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora ou da Fiadora de honrar com as suas obrigações. Da mesma forma, a excussão das demais Garantias outorgadas poderão não ser suficientes para honrar com as obrigações da Devedora e da Fiadora. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora e Fiadora 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 na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora.

### Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, 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 pela Devedora dos valores devidos no âmbito do Instrumento de Emissão. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Instrumento de Emissão. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Instrumento de Emissão, 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**

#### 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 impontualidade, 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 das Garantias previstas 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 das Garantias, 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 Especial de Investidores

As deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial de Investidores são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste instrumento. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleia Especial de Investidores, 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 Especial de Investidores, 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 Especial de Investidores, 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 Assembleia Especial de Investidores 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 Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado das Notas Comerciais 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 o Imóvel da Operação

Os CRI não asseguram aos Investidores qualquer direito sobre o Imóvel relacionadas à Operação.

### Dispensa de análise da CVM e registro automático

A Oferta, destinada exclusivamente aos Investidores Profissionais e distribuída nos termos da Resolução CVM 160 será automaticamente registrada perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora e contidas nos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

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

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

### Amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente parte ou a totalidade das Notas Comerciais mediante notificação enviada à Securitizadora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Eventos 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 revenda

A Oferta dos CRI será destinada exclusivamente aos Investidores Profissionais, de modo que sua negociação no mercado secundário está sujeita às restrições descritas no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160.

#### Tributação

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país 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 capitais 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 Vencimento Antecipado, 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 não corresponde ao Valor 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 Especial 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 Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores e, pode ser necessário realizar diversas Assembleia Especial de Investidores para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora e da Fiadora 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 da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora 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 pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

#### Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, 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 Fiadora é outorgante de garantias fidejussórias em operações com terceiros, , não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, a Fiadora terá patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Termo de Emissão.

#### 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 foi conduzida por escritório especializado, e teve escopo limitado à Devedora, à Fiadora e ao Imóvel, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando: (i) a identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes da Devedora 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 da Devedora, da Fiadora e com relação ao Imóvel.

### Desapropriação

O Imóvel poderá ser desapropriado, 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.

### **Risco relacionado ao foro à União e de cobrança de laudêmio**

A matrícula do Imóvel e do Imóvel 2 não indica a existência de regime de aforamento, contudo foi observado nas matrículas originárias, anteriores ao desmembramento, um pequeno percentual no referido regime. Desse modo, podem persistir obrigações a serem sanadas junto ao Poder Público, que eventualmente não foram cumpridas, e podem vir a serem exigidas, e conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Operação. Adicionalmente, em caso de excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, além do ITBI, poderá ser devido o laudêmio.

### **Risco de Passivo de IPTU**

O Imóvel tem valores de IPTU em aberto, que totalizam o montante de R\$ 900.662,62 (novecentos mil e seiscentos e sessenta e dois reais e sessenta e dois centavos), enquanto o Imóvel 2 têm valores de IPTU em aberto, que totalizam o montante de R\$ 545.255,74 (quinhentos e quarenta e cinco mil e duzentos e cinquenta e cinco reais e setenta e quatro centavos). Desse modo, por tratar-se de obrigação de natureza *propter rem* (ou seja, obrigação que acompanha o Imóvel qualquer que seja o seu proprietário), eventual execução fiscal ajuizada pela Prefeitura Municipal poderá acarretar a excussão do Imóvel, para satisfação do passivo, o que afetará negativamente as Garantias e, portanto, os Titulares de CRI. A existência de tributos em aberto sobre o Imóvel pode impactar negativamente a excussão da referida garantia com a venda do Imóvel alienado fiduciariamente e, conseqüentemente o pagamento dos CRI.

### **Risco de não renovação de alvará de execução de obra**

O alvará de execução de obra do Empreendimento Alvo, emitido pela Prefeitura Municipal da Comarca de Itaparica, Estado da Bahia está vencido. Caso não seja renovada a respectiva licença, as obras do Empreendimento Alvo poderão ser interrompidas pelo Poder Público, o que poderá impactar a capacidade financeira da Devedora de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

### **Riscos relativos à existência de contingências**

No âmbito da auditoria jurídica, foram identificadas as seguintes contingências:

**(i)** Em relação a Devedora, foi identificado a existência de: **(a)** 14 (quatorze) registros de indisponibilidade no Cadastro Nacional de Indisponibilidade de Bens que totalizam o montante de R\$ 426.368,58 (quatrocentos e vinte e seis mil, trezentos e sessenta e oito reais e cinquenta e oito centavos); **(b)** 26 (vinte e seis) apontamentos inscritos no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas, que totalizam o montante de R\$ 746.904,09 (setecentos e quarenta e seis mil, novecentos e quatro reais e nove centavos); **(c)** débitos federais, relativos à: (1) 02 (duas) pendências de omissão de DCTF (Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais) dos períodos de 2018 e 2022; (2) 2 (duas) pendências por ausência de entrega de DCTFWeb (Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais) original ou de retificadora em andamento dos períodos de 2021 e 2022; (3) 08 (oito) pendências de omissão de GFIP (Guia de Recolhimento do FGTS e de Informações à Previdência Social) dos períodos de 2017 a 2021; (4) 08 (oito) pendências de omissão de SIEF (Sistema Integrado de Informações Econômico Fiscais), referentes a PIS, IRPJ, CSLL e DCTF MULTA, cujo saldo devedor perfaz o montante de R\$ 1.839,46 (um mil, oitocentos e trinta e nove reais e quarenta e seis centavos); (5) 19 (dezenove) pendências de inscrição na SIDA (Sistema de Inscrição em Dívida Ativa) dos períodos de 2014, 2016, 2019 e 2021, referentes a IRPJ Fonte, Contribuição Social, COFINS e PIS; (6) 08 (oito) pendências de inscrição no Sistema Dívida, sendo que 3 (três) informam que o parcelamento foi rescindido e 5 (cinco) com ajuizamento e distribuição; **(d)** 39 (trinta e nove) protestos na Comarca de Salvador, Estado da Bahia, com montante de R\$ 272.226,40 (duzentos e setenta e dois mil, duzentos e vinte e seis reais e quarenta centavos); **(e)** 12 (doze) registros em Cartório de Títulos e Documentos, relativos à 1 (um) Contrato de Cessão Fiduciária; 7 (sete) Contratos de Cessão de Créditos; 4 (quatro) Aditamentos aos Contratos de Cessão de Direitos Creditórios; **(f)** 6 (seis) apontamentos que totalizam o montante de R\$ 992.338,15 (novecentos e noventa e dois mil, trezentos e trinta e oito reais e quinze centavos) da Justiça Federal (Bahia); **(g)** 49 (quarenta e nove) apontamentos, que totalizam o montante de R\$ 1.616.240,20 (um milhão, seiscentos e dezesseis mil e duzentos e quarenta reais e vinte centavos), da Justiça Trabalhista (Bahia); **(h)** 41 (quarenta e um) apontamentos, que totalizam o montante de R\$ 5.338.710,96 (cinco milhões, trezentos e trinta e oito mil, setecentos e dez reais e noventa e seis centavos), da Justiça Estadual de 1º (primeiro) grau (Bahia); **(g)** 1 (um) apontamento que totaliza o montante de R\$ 139.000,00 (cento e trinta e nove mil reais) da Justiça Estadual de 2º

(segundo) grau (Bahia); e **(h)** débitos de IPTU, que totalizam o montante de R\$ 2.479.179,19 (dois milhões, quatrocentos e setenta e nove mil, cento e setenta e nove reais e dezenove centavos).

**(ii)** em relação a Fiadora, foi identificada a existência de: **(a)** 4 (quatro) registros de indisponibilidade no Cadastro Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) que totalizam o montante de R\$ 164.492,11 (cento e sessenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e dois reais e onze centavos); **(b)** 6 (seis) apontamentos inscritos no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas, que totalizam o montante de R\$ 180.158,40 (cento e oitenta mil cento e cinquenta e oito reais e quarenta centavos); **(c)** 16 (dezesesseis) arquivamentos nos Cartórios de Registros e Títulos e Documentos da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, que até a data base, não foi possível verificar do que se tratam; **(d)** 3 (três) apontamentos que totalizam o montante de R\$ 118.875,71 (cento e dezoito mil oitocentos e setenta e cinco reais e setenta e um centavos) da Justiça Estadual 1º (primeiro) (Rio de Janeiro); **(e)** 6 (seis) apontamentos que totalizam o montante de R\$ 180.158,40 (cento e oitenta mil, cento e cinquenta e oito reais e quarenta centavos) da Justiça Trabalhista (Rio de Janeiro); **(f)** 13 (treze) apontamentos que totalizam o montante de R\$ 2.856.131,18 (dois milhões, oitocentos e cinquenta e seis mil e cento e trinta e um reais e dezoito centavos) da Justiça Estadual (Bahia); 10 (dez) apontamentos que totalizam o montante de R\$ 501.365,73 (quinhentos e um mil reais e trezentos e sessenta e cinco e setenta e três centavos) da Justiça Trabalhista (Rio de Janeiro); e **(g)** 1 (um) apontamento que totaliza o montante de R\$ 139.000,00 (cento e trinta e nove mil reais) da Justiça Estadual de 2º Grau (Bahia).

#### Discussões Judiciais

A Devedora pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do Instrumento de Emissão 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 Comerciais 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.

#### Não superação da condição suspensiva do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis

Nos termos do **(i)** Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, foi constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel, pela Devedora; e **(ii)** do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, foi constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis, em garantia das Obrigações Garantidas.

A Alienação Fiduciária de Imóvel foi constituída sob condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de forma que sua eficácia está condicionada a liberação dos Ônus Existentes (conforme definidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel).

A Cessão Fiduciária de Recebíveis foi constituída sob condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de forma que sua eficácia está condicionada a liberação do Ônus Existente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis).

Caso as condições suspensivas da **(i)** Alienação Fiduciária de Imóvel, e **(iii)** Cessão Fiduciária de Recebíveis não sejam verificadas, a **(i)** Alienação Fiduciária de Imóvel e a **(iii)** Cessão Fiduciária de Recebíveis não poderá ser registrada e, por conseguinte, poderá influenciar negativamente no resultado de uma eventual necessidade de excussão das garantias da Operação, o que pode prejudicar o recebimento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

### **DEMAIS RISCOS**

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, 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 XII**  
**OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 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:

Tipo	Código IF	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Séries	Data de Emissão	Vencimento	Garantias	Apelido	Inadimplemento no Período
CRA	CRA02300ITT	21.200.000,00	21.200	CDI+ 4,50% a.a.	58	1	21/08/2023	29/08/2028	"(i) Aval e (ii) Alienação Fiduciária"	CRA Tropical Vinhos	N/A
CRI	23k2202885	80.000.000,00	80.000	IPCA+ 13,00%	65	8	22/11/2023	25/05/2027	"(i) Aval; (ii) AFP; (ii) AFI; (iii) CF e (iv) Fundos"	CRI Visconde	N/A
CRI		35.000.000,00	35.000	CDI+4,00% a.a	73	1	14/12/2023	15/12/2027	"(I) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (II) Alienação (III) Fiduciária de Cotas, (IV) Aval e (V) Fundos."	CRI DUE	N/A
CRI		25.000.000,00	25.000	IPCA+11,25% a.a	77	1	19/12/2023	17/12/2029	(i) AFI, (ii) CF; (iii) Fundos; (iv) Aval.	CRI Constroen	N/A
CRI		85.000.000,00	85.000	12,68%	71	3	06/12/2023	15/12/2028	"(i) Aval; (ii) AFQ; (ii) AFI; (iii) CF e (iv) Fundos"	CRI Guaiú	N/A
CRA		200.000.000,00	200.000	CDI+4,80 a.a	76	1	20/12/2023	20/12/2028	"(i) Aval; (ii) CF de CDA/WA e (iii) CF de Recebíveis "	CRA Sempre	N/A
CRI		49.000.000,00	49.000	IPCA+ 12,68 %	78	4	08/01/2024	17/01/2028	"(i) Fiança; (ii) AF de Imóvel; (iii) AF de Ações; (iv) AF de Cotas; (v) CF de Recebíveis"	CRA Horto (Savoi)	N/A