



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES

DA 82ª EMISSÃO DA



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Securitizadora S1

CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19

celebrado com

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/MF nº 67.030.395/0001-46

como Agente Fiduciário

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

ASSOCIAÇÃO AUTOPRODUTORES DE ENERGIA ALEGRIA

CNPJ/MF nº 53.303.422/0001-00

E

ASSOCIAÇÃO AUTOPRODUTORES DE ENERGIA SABIÁ

CNPJ/MF nº 53.407.286/0001-90

Datado de
27 de fevereiro de 2024



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 82ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

I. CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do Artigo 26 da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM nº 17:

II. TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 82ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 82ª emissão, em duas séries, da Securitizadora, de acordo com a Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM nº 160 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (conforme definidos abaixo); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme adotados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"Agente de Medição"	A empresa especializada a ser contratada pela Hik, pela Mars Energia e pela Venus, às expensas do Patrimônio Separado, que será responsável por elaborar o Relatório de Medição e pela realização do acompanhamento físico e financeiro da obra do Empreendimento Alegria, do Empreendimento Sabiá, do Empreendimento Mateus e do Empreendimento Dourados.
----------------------------	--



"Agente de Monitoramento"	A empresa especializada a ser contratada pela Hik, pela Mars Energia e pela Venus, às expensas do Patrimônio Separado, que será responsável por elaborar o Relatório de Monitoramento e pela realização de diagnóstico técnico financeiro dos Empreendimentos.
"Agente Fiduciário"	A TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , devidamente qualificada no preâmbulo.
"Alienação Fiduciária de Superfície"	A alienação fiduciária a ser constituída sobre os Direitos de Superfície, pela Hik, pela Mars Energia e pela Venus, na qualidade de fiduciantes, à Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.
"Alienação Fiduciária de Participação - Hik"	A alienação fiduciária a ser constituída sobre a totalidade das Quotas da Hik, pela Hum Energia, na qualidade de fiduciante, à Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.
"Alienação Fiduciária de Participação - Mars"	A alienação fiduciária a ser constituída sobre a totalidade das Quotas da Mars Energia, pela Hum Energia, na qualidade de fiduciante, à Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.
"Alienação Fiduciária de Participação - Venus"	A alienação fiduciária a ser constituída sobre a totalidade das Quotas da Venus, pela Hum Energia, na qualidade de fiduciante, à Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.
"Alienação Fiduciária de Participações"	A Alienação Fiduciária de Participação – HIK, a Alienação Fiduciária de Participação – Mars e a Alienação Fiduciária de Participação – Venus, quando referidas em conjunto.
"ANBIMA"	A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS - ANBIMA , 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, Bairro Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
"ANEEL"	A Agência Nacional de Energia Elétrica.



"Anúncio de Encerramento"	O aviso a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM nº 160.
"Anúncio de Início"	O aviso a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160.
"Assembleia Especial de Investidores"	A assembleia especial de investidores, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados, de acordo com as regras estabelecidas neste Termo de Securitização para esse fim.
"Associação Alegria"	A ASSOCIAÇÃO AUTOPRODUTORES DE ENERGIA ALEGRIA , inscrita no CNPJ sob o nº 53.303.422/0001-00, com sede na Praia do Flamengo, nº 66, Bloco B, sala 1706, Bairro Flamengo, CEP 22210-903, no município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.
"Associação Sabiá"	A ASSOCIAÇÃO AUTOPRODUTORES DE ENERGIA SABIÁ , inscrita no CNPJ sob o nº 53.407.286/0001-90, com sede na Praia do Flamengo, nº 66, Bloco B, sala 1213, Bairro Flamengo, CEP 22210-903, no município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.
"Associações"	Quando mencionadas em conjunto: a Associação Alegria e a Associação Sabiá.
"Atos Societários"	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Para os fins da Operação esses atos são os seguintes: (i) Ata de reunião dos sócios da Hik, da Mars Energia e da Venus; (ii) Atas de reunião de sócios ou de assembleia geral de acionistas de cada uma das Fiadoras; (iii) Alteração de Contrato Social da Hik, da Mars Energia e da Venus, para fins de constituição da Alienação Fiduciária de Participações.



"Atualização Monetária"	A atualização monetária, com base na variação positiva acumulada do IPCA.
"B3"	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , 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, Bairro Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"Banco Liquidante"	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34.
"Boletins de Subscrição"	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.
"CCI 1"	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários Alegria, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI 2"	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários Sabiá, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI 3"	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários Dourados, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI 4"	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários Mateus, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI"	Quando mencionadas em conjunto a CCI 1, a CCI 2, a CCI 3 e a CCI 4.
"Cedentes"	A HIK, a Mars Energia e a Venus, quando mencionadas em conjunto;



"Cessão Fiduciária de Recebíveis"	A cessão e promessa de cessão fiduciária a ser constituída sobre os Recebíveis, pela Hik, pela Mars, pela Venus e pelas Garantidoras, na qualidade de fiduciantes, à Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme o disposto na seção "Garantias" deste instrumento.
"CETIP21"	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
"Código Civil"	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"Código de Processo Civil"	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
"Código Penal"	O Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme em vigor.
"Código Tributário"	A Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme em vigor.
"Condições Precedentes"	Quando mencionadas em conjunto: as Condições Precedentes da Integralização dos CRI, as Condições Precedentes da Primeira Tranche e as Condições Precedentes das Tranches Subsequentes.
"Condições Precedentes da Integralização dos CRI"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os CRI sejam integralizados, identificadas no Anexo " <u>Condições Precedentes</u> " do Contrato de Cessão.
"Condições Precedentes da Primeira Tranche"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Primeira Tranche seja liberada às Cedentes, devidamente identificadas na Cláusula " <u>Condições Precedentes da Primeira Tranche</u> " do Contrato de Cessão.
"Condições Precedentes das Tranches Subsequentes"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que as Tranches Subsequentes seja liberada às Cedentes, identificadas no Anexo " <u>Condições Precedentes das Tranches Subsequentes</u> " do Contrato de Cessão.



"Conta Centralizadora"	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 43982-1, mantida na agência nº 3100, do Banco Itaú Unibanco S.A. (Banco nº 341).
"Conta das Cedentes"	Quando mencionadas em conjunto: (i) a conta corrente de titularidade da Hik de nº 99429-4, mantida na agência nº 0280 do Banco Itaú Unibanco S.A. (Banco nº 341); (ii) a conta corrente de titularidade da Mars Energia de nº 99426-0, mantida na agência de nº 0280 do Banco Itaú Unibanco S.A. (Banco nº 341); e (iii) a conta corrente de titularidade da Venus a ser oportunamente informada pela Venus à Securitizadora no prazo de até 30 (trinta) dias contados da celebração do Contrato de Cessão.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Superfície Alegria"	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Direitos Reais de Superfície em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado, na presente data pela Mars Energia, na qualidade de proprietária e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária de Superfície.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Superfície Dourados"	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Direitos Reais de Superfície em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado na presente data, pela Mars Energia, na qualidade de proprietária e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária de Superfície.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Superfície Mateus"	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Direitos Reais de Superfície em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado na presente data, pela Venus, na qualidade de proprietária e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária de Superfície.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Superfície Sabiá"	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Direitos Reais de Superfície em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado na presente data, pela Hik, na qualidade de proprietária e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade



	de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária de Superfície.
"Contratos de Alienação Fiduciária de Superfície"	Quando mencionados em conjunto o Contrato de Alienação Fiduciária de Superfície Alegria, o Contrato de Alienação Fiduciária de Superfície Sabiá, o Contrato de Alienação Fiduciária de Superfície Dourados e o Contrato de Alienação Fiduciária de Superfície Mateus.
"Contratos de Alienação Fiduciária de Participações"	Os <i>Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Participação e Outras Avenças</i> , a serem celebrados na presente data, pela Hum Energia, na qualidade de titular das Quotas da HIK, da Mars Energia e da Venus, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a HIK, a Mars Energia e a Venus, na qualidade de intervenientes anuentes, para a constituição da Alienação Fiduciária de Participações.
"Contrato de Cessão"	O <i>Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> celebrado em 27 de fevereiro de 2024 pelo qual as Cedentes cederam os Créditos Imobiliários à Securitizadora.
"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis"	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado na presente data, pela HIK, pela Hum Energia e pelas demais Garantidoras, na qualidade de titulares dos Recebíveis e de fiduciantes, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis.
"Contrato de Distribuição"	O <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública Sob o Rito de Registro Automático de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, das 1ª e 2ª Séries da 82ª Emissão da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Associação Autoprodutores de Energia Alegria e Associação Autoprodutores de Energia Sabiá</i> , a ser celebrado na presente data, pela HIK, pela Mars Energia e pela Venus, na qualidade de contratantes, e pela Securitizadora, na qualidade de contratada.
"Contratos de Garantia"	Quando mencionados em conjunto:



	(i) O Contrato de Cessão, para os fins: da Fiança e dos Fundos; (ii) O Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Os Contratos de Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Os Contratos de Alienação Fiduciária de Superfície; e (v) O instrumento de constituição de qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como quaisquer aditamentos aos Contratos de Garantia.
"Contrato de Locação Alegria"	O "<i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel para fins Não Residenciais e Outras Avenças</i>", celebrado em 27 de fevereiro de 2024 ("<u>Contrato de Locação Alegria</u>"), entre a Mars Energia e a Associação Alegria, pelo qual o Imóvel Alegria foi locado à Associação Alegria, conforme o Artigo 54-A da Lei de Locações, uma vez que a Mars Energia implementará, no Imóvel Alegria, uma usina de geração de energia solar fotovoltaica ("<u>UFV Alegria</u>");
"Contrato de Locação Dourados"	O "<i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel para fins Não Residenciais e Outras Avenças</i>", celebrado em 27 de fevereiro de 2024 ("<u>Contrato de Locação Alegria</u>"), entre a Mars Energia e a Associação Alegria, pelo qual o Imóvel Dourados foi locado à Associação Alegria, conforme o Artigo 54-A da Lei de Locações, uma vez que a Mars Energia implementará, no Imóvel Dourados, uma usina de geração de energia solar fotovoltaica ("<u>UFV Dourados</u>");
"Contrato de Locação Mateus"	O "<i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel para fins Não Residenciais e Outras Avenças</i>", celebrado em 27 de fevereiro de 2024 ("<u>Contrato de Locação Alegria</u>"), entre a Venus e a Associação Sabiá, pelo qual o Imóvel Mateus foi locado à Associação Sabiá, conforme o Artigo 54-A da Lei de Locações, uma vez que a Venus implementará, no Imóvel Mateus, uma usina de geração de energia solar fotovoltaica ("<u>UFV Mateus</u>");
"Contrato de Locação Sabiá"	O "<i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel para fins Não Residenciais e Outras Avenças</i>", celebrado em 27 de fevereiro de 2024 ("<u>Contrato de Locação Alegria</u>"), entre a HIK e a Associação Sabiá, pelo qual o Imóvel Sabiá foi locado à Associação Sabiá, conforme o Artigo 54-A da Lei de Locações, uma vez que a HIK implementará, no Imóvel Sabiá, uma usina de geração de



	energia solar fotovoltaica ("UFV Sabiá");
"Contratos de Locação"	Quando mencionados em conjunto o Contrato de Locação Alegria, o Contrato de Locação Dourados, o Contrato de Locação Mateus e o Contrato de Locação Sabiá;
"Contratos de Locação de Equipamentos e/ou O&M"	Os contratos de locação e/ou operação e manutenção de equipamentos celebrados pelas Cedentes e/ou pelas Garantidoras, conforme aplicável, com as Associações e demais <i>offtakers</i> . Para fins do presente instrumento, entende-se como " <i>offtakers</i> " as demais locatárias e/ou contratantes dos serviços de operação e manutenção.
"CPF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.
"Créditos Imobiliários"	Quando mencionados em conjunto os Créditos Imobiliários Alegria, os Créditos Imobiliários Dourados, os Créditos Imobiliários Mateus e os Créditos Imobiliários Sabiá.
"Créditos Imobiliários Alegria"	Nos termos do Contrato de Locação Alegria, a Mars Energia faz jus, em contraprestação à locação do Imóvel Alegria, ao recebimento de aluguéis, encargos, penalidades e todas as demais obrigações pecuniárias previstas no Contrato de Locação Alegria, o que inclui todos e quaisquer valores, presentes e futuros, devidos pela locatária à Mars Energia em decorrência da locação do Imóvel Alegria, bem como todos os seus acessórios e garantias e todos os demais encargos e direitos previstos no Contrato de Locação Alegria;
"Créditos Imobiliários Dourados"	Nos termos do Contrato de Locação Dourados, a Mars Energia faz jus, em contraprestação à locação do Imóvel Dourados, ao recebimento de aluguéis, encargos, penalidades e todas as demais obrigações pecuniárias previstas no Contrato de Locação Dourados, o que inclui todos e quaisquer valores, presentes e futuros, devidos pela locatária à Mars Energia em decorrência da locação do Imóvel Dourados, bem como todos os seus acessórios e garantias e todos os demais encargos e direitos previstos no Contrato de Locação Dourados;
"Créditos Imobiliários Mateus"	Nos termos do Contrato de Locação Mateus, a Venus faz jus, em contraprestação à locação do Imóvel Mateus, ao



	recebimento de aluguéis, encargos, penalidades e todas as demais obrigações pecuniárias previstas no Contrato de Locação Mateus, o que inclui todos e quaisquer valores, presentes e futuros, devidos pela locatária à Venus em decorrência da locação do Imóvel Mateus, bem como todos os seus acessórios e garantias e todos os demais encargos e direitos previstos no Contrato de Locação Mateus;
"Créditos Imobiliários Sabiá"	Nos termos do Contrato de Locação Sabiá, a HIK faz jus, em contraprestação à locação do Imóvel Sabiá, ao recebimento de aluguéis, encargos, penalidades e todas as demais obrigações pecuniárias previstas no Contrato de Locação Sabiá, o que inclui todos e quaisquer valores, presentes e futuros, devidos pela locatária à HIK em decorrência da locação do Imóvel Sabiá, bem como todos os seus acessórios e garantias e todos os demais encargos e direitos previstos no Contrato de Locação Sabiá;
"CRI"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários, em duas séries, da 82ª emissão, da Securitizadora.
"CRI em Circulação", para fins de quórum	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pelas Cedentes e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas.
"CVM"	A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS , entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08.
"Data de Emissão dos CRI"	A data de emissão dos CRI, qual seja, 27 de fevereiro de 2024.
"Data de Integralização dos CRI"	Qualquer data em que forem integralizados parcial ou totalmente os CRI, pelos Titulares de CRI.
"Data de Pagamento"	Cada data de pagamento de amortização programada e cada data de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
"Data de Vencimento"	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos,



	ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.
"Despesas da Operação"	Quando mencionadas em conjunto: (i) as Despesas Extraordinárias, (ii) as Despesas Iniciais e (iii) as Despesas Recorrentes.
"Despesas Extraordinárias"	As despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Extraordinárias" no Anexo " <u>Despesas Iniciais, Recorrentes e Extraordinárias</u> " do Contrato de Cessão.
"Despesas Iniciais"	As despesas necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Iniciais" no Anexo " <u>Despesas Iniciais, Recorrentes e Extraordinárias</u> " do Contrato de Cessão.
"Despesas Recorrentes"	As despesas necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Recorrentes" no Anexo " <u>Despesas Iniciais, Recorrentes e Extraordinárias</u> " do Contrato de Cessão.
"Dia(s) Útil(eis)"	Para os fins deste instrumento, corresponde a qualquer pagamento: (i) realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) não 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.
"Documentos da Operação"	Quando mencionados em conjunto: (i) os Atos Societários; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) os Contratos de Locação; (iv) os Contratos de Garantia; (v) a Escritura de Emissão de CCI; (vi) o presente Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) os Boletim(ins) de Subscrição dos CRI; (ix) Prospecto; (x) Lâmina; (xi) os Anúncios de Início e Anúncios de Encerramento; e



	(xii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.
"Direitos de Superfície"	Os direitos de superfície do Imóvel Alegria, do Imóvel Sabiá, do Imóvel Dourados e do Imóvel Mateus, outorgados pela HIK, pela Mars Energia e pela Venus, à Securitizadora, para fins da Alienação Fiduciária de Superfície.
"Emissão"	A 82ª emissão, em duas séries, de CRI da Emissora.
"Emissora" ou "Securitizadora"	A CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , devidamente qualificada no preâmbulo.
"Empreendimento Sabiá" ou "Imóvel Sabiá"	O empreendimento a ser implementado pela HIK sobre o imóvel objeto da matrícula nº 1.198 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Barra do Piraí/RJ.
"Empreendimento Alegria" ou "Imóvel Alegria"	O empreendimento a ser implementado pela Mars Energia, sobre o imóvel objeto da matrícula nº 3.535 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Três Rios/RJ.
"Empreendimento Dourados" ou "Imóvel Dourados"	O empreendimento a ser implementado pela Mars Energia, sobre o imóvel objeto da matrícula nº 4.718 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Barra do Piraí/RJ.
"Empreendimento Mateus" ou "Imóvel Mateus"	O empreendimento a ser implementado pela Venus, sobre o imóvel objeto da matrícula nº 38.575 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Volta Redonda/RJ.
"Empreendimentos"	O Empreendimento Sabiá, o Empreendimento Alegria, o Empreendimento Dourados e o Empreendimento Mateus quando referidos em conjunto.
"Encargos Moratórios"	Em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas no Contrato de Cessão, as Cedentes, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, ficarão sujeitas ao pagamento dos seguintes encargos moratórios abaixo indicados, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (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.



"Escritura de Emissão de CCI"	O " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantias Real e Fidejussória sob a Forma Escritural</i> ", celebrado nesta data, entre a Securitizadora, na qualidade de emissora, e a Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante.
"Escriturador"	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, 2º andar, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91.
"Fiança"	A garantia fidejussória de fiança prestada pelas Fiadoras para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão.
"Fiadoras"	Quando mencionadas em conjunto as seguintes pessoas jurídicas que prestaram fiança, no âmbito do Contrato de Cessão, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas: (i) as Cedentes; (ii) a HUM ENERGIA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Flamengo, nº 66, bloco B, salas 1.213 (parte) e 1.214 (parte), Bairro Flamengo, CEP 22210-030, inscrita no CNPJ sob o nº 24.737.823/0001-62 ("<u>Hum Energia</u>"); e (iii) a HUM PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Flamengo, nº 66, bloco B, salas 1.213 (parte) e 1.214 (parte), Bairro Flamengo, CEP 22210-030, inscrita no CNPJ sob o nº 43.908.774/0001-28 ("<u>Hum Participações</u>").
"Fundo AMEX"	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, para fins da realização de Amortizações Extraordinárias Compulsória dos CRI. As regras de constituição e recomposição aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula " <u>Fundo AMEX</u> ".



"Fundo de Despesas"	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente à inadimplência das Cedentes e/ou das Fiadoras quanto ao pagamento de Despesas da Operação relativas aos CRI da 1ª Série da 82ª Emissão da Securitizadora, durante a Operação. As regras de constituição e recomposição aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula " <u>Fundo de Despesas</u> ".
"Fundo de Juros da 1ª Série"	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a inadimplência quanto ao pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI da 1ª Série da 82ª Emissão da Securitizadora, durante a Operação. As regras de constituição e recomposição aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula " <u>Fundo de Juros</u> ".
"Fundo de Juros da 2ª Série"	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a inadimplência quanto ao pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI da 2ª Série da 82ª Emissão da Securitizadora, durante a Operação. As regras de constituição e recomposição aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula " <u>Fundo de Juros</u> ".
"Fundos de Juros"	O Fundo de Juros da 1ª Série e o Fundo de Juros da 2ª Série quando mencionados em conjunto.
"Fundo de Reserva da 1ª Série"	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventuais inadimplências de obrigações pecuniárias por parte das Cedentes e/ou das Fiadoras durante o prazo da Operação relativas às Obrigações Garantidas dos CRI da 1ª Série da 82ª Emissão da Securitizadora. As regras de constituição e liberação de recursos do Fundo de Reserva às Cedentes são aquelas previstas na Cláusula " <u>Fundo de Reserva</u> ".
"Fundo de Reserva da 2ª Série"	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventuais inadimplências de obrigações pecuniárias por parte das Cedentes e/ou das Fiadoras durante o prazo da Operação relativas às Obrigações Garantidas dos CRI da 2ª Série da 82ª Emissão da Securitizadora. As regras de constituição e liberação de recursos do Fundo de Reserva às Cedentes são aquelas previstas na Cláusula " <u>Fundo de Reserva</u> ".



"Fundos de Reserva"	O Fundo de Reserva da 1ª Série e o Fundo de Reserva da 2ª Série quando mencionados em conjunto.
"Fundos"	Quando mencionados em conjunto: o Fundo AMEX, o Fundo de Despesas, os Fundos de Juros e os Fundos de Reserva.
"Garantia(s)"	Quando mencionados em conjunto: (i) A Fiança; (ii) A Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) As Alienações Fiduciárias de Superfície; (iv) As Alienações Fiduciárias de Participações; e (v) Os Fundos.
"Garantidoras"	Quando mencionadas em conjunto: a (i) Hum Energia ; (ii) HUM IPANEMA SOLAR LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Flamengo, nº 66, bloco B, salas 1.213 e 1.214 (parte), Bairro Flamengo, CEP 22210-030, inscrita no CNPJ sob o nº 47.305.667/0001-66 (" <u>Hum Ipanema</u> ")"; (iii) HMP ENERGIA SOLAR LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Flamengo, nº 66, bloco B, salas 1.213 e 1.214 (parte), Bairro Flamengo, CEP 22210-030, inscrita no CNPJ sob o nº 45.789.042/0001-91 (" <u>HMP Energia</u> ")"; (iv) HSC ENERGIA SOLAR LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Flamengo, nº 66, bloco B, salas 1.213 e 1.214 (parte), Bairro Flamengo, CEP 22210-030, inscrita no CNPJ sob o nº 44.659.835/0001-23 (" <u>HSC Energia</u> ")"; (v) SPE HUM ENERGIA II LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Flamengo, nº 66, bloco B, salas 1.213 e 1.214 (parte), Bairro Flamengo, CEP 22210-030, inscrita no CNPJ sob o nº 42.239.548/0001-39 (" <u>Hum Energia II</u> ")"; e (vi) WIGAH ENERGIA LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Flamengo, nº 66, bloco B, salas 1.213 e 1.214 (parte), Bairro Flamengo, CEP 22210-030, inscrita no CNPJ sob o nº 48.929.646/0001-84 (" <u>Wigah</u> ").
"HIK"	A HIK DESENVOLVIMENTO E GERAÇÃO EM ENERGIA LTDA. , sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Flamengo, nº 66,



	bloco B, salas 1.213 e 1.214, Bairro Flamengo, CEP 22210-030, inscrita no CNPJ sob o nº 48.914.488/0001-99.
"Imóveis"	O Imóvel Sabiá, o Imóvel Alegria, o Imóvel Dourados e o Imóvel Mateus quando referidos em conjunto.
"Instituição Custodiante"	A OLIVEIRA TRUST DTVM S.A. , sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34
"Investimentos Permitidos"	Significam (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária; ou (ii) certificados de depósito bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha.
"IPCA"	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro"	Quando mencionados em conjunto: (i) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; (ii) a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998; (iii) a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021; (iv) a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992; (v) a Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990; (vi) a Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986; (vii) a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976; (viii) o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022; (ix) o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006; (x) o Código Penal; (xi) as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União; (xii) a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977; (xiii) a Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010; e (xiv) a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997, conforme em vigor.
"Lei nº 6.385"	A Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei nº 6.404"	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.



"Lei nº 9.514"	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
"Lei nº 10.931"	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor.
"Lei nº 14.430"	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.
"Liberação"	Qualquer disponibilização de recursos decorrentes de uma integralização dos CRI às Cedentes, nos termos da cláusula " <u>Liberações</u> ".
"Mars Energia"	A MARS ENERGIA SOLAR LTDA. , sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Flamengo, nº 66, bloco B, sala 1.706 (parte), Bairro Flamengo, CEP 22210-030, inscrita no CNPJ sob o nº 48.914.555/0001-75.
"MDA - Módulo de Distribuição de Ativos"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste de Securitização.
"Medida Provisória nº 2.158-35"	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.
"Obrigações Garantidas"	Quando mencionadas em conjunto: (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Cedentes, pelas Fiadoras e/ou pelas Garantidoras por força do Contrato de Cessão e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pelas Locatárias e pelas Garantidoras 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 (conforme definidas no Contrato de Cessão); (ii) obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;



	(iii) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) qualquer outro montante devido pelas Locatárias, Cedentes e/ou pelas Garantidoras no âmbito dos Documentos da Operação; (v) qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo as Cedentes e as Garantidoras se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.
"Oferta"	A oferta pública dos CRI com registro automático de distribuição na CVM, nos termos do Artigo 26 e seguintes da Resolução CVM nº 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, destinada a investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 12 da Resolução CVM nº 30.
"Operação"	A presente operação financeira 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 do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação.
"Patrimônio(s) Separado(s)"	O patrimônio separado de cada uma das séries dos CRI a serem constituídos pela Securitizadora, nos termos do artigo 25 da Lei 14.430, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confundem 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. Cada Patrimônio Separado será composto por:



	(i) Créditos Imobiliários; (ii) Garantias; (iii) Conta Centralizadora; (iv) Quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os montantes dos Fundos; e (v) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos.
"Período(s) de Capitalização"	O intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data do Pagamento do Preço de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive, ou (ii) na Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento imediatamente subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.
"Período de Carência"	Período que se inicia a partir da data de celebração do Contrato de Cessão e se encerra em 12 (doze) meses contados da referida data (inclusive).
"PMT"	O valor devido pelas Cedentes em uma respectiva Data de Pagamento (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de Amortização Programada), de acordo com o disposto neste instrumento.
"Prazo de Colocação"	A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início.
"Prêmio de Recompra Facultativa"	O prêmio a ser pago pelas Cedentes, a título de <i>break funding fee</i> , em caso de Recompra Facultativa, nas hipóteses específicas previstas no Contrato de Cessão, no importe de 2% (dois por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários acrescido de Encargos, conforme aplicáveis, o qual não será devido em caso de utilização de recursos do Fundo AMEX.
"Preço de Cessão"	O preço que será pago pela aquisição dos Créditos Imobiliários no montante, forma, prazo e condições do Contrato de Cessão;



"Preço de Cessão Líquido"	O Preço de Cessão deduzido das retenções previstas na Cláusula 3.2.2 do Contrato de Cessão, a ser pago pela Securitizadora às Cedentes, para a sua livre disponibilidade;
"Preço de Integralização"	O preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente: (i) ao Valor Nominal Unitário para os CRI integralizados na Data da Primeira Integralização; ou (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração desde a Data da Primeira Integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização;
"Primeira Tranche da 1ª Série"	O montante de até R\$ 38.048.000,00 (trinta e oito milhões, quarenta e oito mil reais) para fins de liberação dos recursos do Preço de Cessão Líquido às Cedentes, referente aos valores decorrentes da integralização dos CRI da 1ª Série da 82ª Emissão da Securitizadora, dos quais serão descontados os Descontos Permitidos indicados na cláusula " <u>Descontos Permitidos</u> ".
"Primeira Tranche da 2ª Série"	O montante de até R\$ 22.908.000,00 (vinte e dois milhões, novecentos e oito mil reais) para fins de liberação dos recursos do Preço de Cessão Líquido às Cedentes, referente aos valores decorrentes da integralização dos CRI da 2ª Série da 82ª Emissão da Securitizadora, dos quais serão descontados os Descontos Permitidos indicados na cláusula " <u>Descontos Permitidos</u> ".
"Quotas"	As quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da HIK, da Mars Energia e da Venus, as quais são de titularidade da Hum Energia, bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às quotas já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta, incluindo todas as Distribuições.
"Recebíveis"	Os recebíveis presentes e futuros decorrentes da locação e/ou operação e manutenção dos Empreendimentos e dos empreendimentos das Garantidoras (o que incluirá eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-pagamento e/ou multa e juros em caso de descumprimento pelas Associações e demais <i>offtakers</i>), decorrentes dos Contratos de Locação de Equipamentos e/ou O&M, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.



"Recompra Compulsória"	A recompra compulsória de Créditos Imobiliários conforme definida na Cláusula " <u>Recompra Compulsória, Recompra Facultativa e Multa Indenizatória</u> ".
"Recompra Facultativa"	A recompra facultativa de Créditos Imobiliários conforme definida na Cláusula " <u>Recompra Compulsória, Recompra Facultativa e Multa Indenizatória</u> ".
"Regime Fiduciário"	O regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias, nos termos do Artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430.
"Remuneração"	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada conforme o disposto neste Termo de Securitização.
"Resolução CVM nº 17"	A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM nº 30"	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM nº 44"	A Resolução da CVM nº 44, de 24 de agosto de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM nº 60"	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM nº 80"	A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
"Resolução CVM nº 81"	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
"Resolução CVM nº 160"	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
"Resolução CVM nº 194"	A Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023, conforme em vigor;
"Titulares dos CRI"	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI, nos termos deste Termo de Securitização.
"Tranche(s)"	Os valores subscritos e integralizados dos CRI, que representarão a correspondente integralização de CRI, e



	que serão desembolsados pela Securitizadora às Cedentes nos termos deste Contrato, seja o valor da Primeira Tranche, seja qualquer das Tranches Subsequentes.
"Tranches Subsequentes da 1ª Série"	Cada tranche de liberação de recursos do Preço de Cessão Líquido, referente aos valores decorrentes das integralizações dos CRI da 1ª Série da 82ª Emissão da Securitizadora, às Cedentes a ser realizada posteriormente à Primeira Tranche da 1ª Série.
"Tranches Subsequentes da 2ª Série"	Cada tranche de liberação de recursos do Preço de Cessão Líquido, referente aos valores decorrentes das integralizações dos CRI da 2ª Série da 82ª Emissão da Securitizadora, às Cedentes a ser realizada posteriormente à Primeira Tranche da 2ª Série.
"Valor do Fundo AMEX"	Sempre em valor correspondente ao valor máximo de R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), atualizado pela variação acumulada positiva do IPCA até a data de sua constituição. As regras de composição e recomposição se encontram indicadas na Cláusula " <u>Fundo AMEX</u> ".
"Valor Máximo do Fundo de Despesas"	O Fundo de Despesas terá o valor máximo de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), sendo tal valor atualizado, a cada período de 12 (doze) meses, pela variação acumulada positiva do IPCA a partir da presente data. As regras de composição e recomposição se encontram indicadas na Cláusula " <u>Fundo de Despesas</u> ".
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	O Fundo de Despesas deverá observar o valor mínimo de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) sendo tal valor atualizado, a cada período de 12 (doze) meses, pela variação acumulada positiva do IPCA a partir da presente data. As regras de composição e recomposição se encontram indicadas na Cláusula " <u>Fundo de Despesas</u> ".
"Valor do Fundo de Juros da 1ª Série"	O valor equivalente projetado da soma dos próximos 12 (doze) pagamentos de Juros Remuneratórios dos CRI da 1ª Série da 82ª Emissão da Securitizadora, sendo o valor inicial total de R\$ 4.476.753,00 (quatro milhões, quatrocentos e setenta e seis mil, setecentos e cinquenta e três reais). As regras de composição e recomposição se encontram indicadas na Cláusula " <u>Fundo de Juros</u> ".



"Valor do Fundo de Juros da 2ª Série"	O valor equivalente projetado da soma dos próximos 12 (doze) pagamentos de Juros Remuneratórios dos CRI da 2ª Série da 82ª Emissão da Securitizadora, sendo o valor inicial total de R\$ 3.817.021,00 (três milhões, oitocentos e dezessete mil e vinte e um reais). As regras de composição e recomposição se encontram indicadas na Cláusula " <u>Fundo de Juros</u> ".
"Valor dos Fundos de Juros"	O somatório do Valor do Fundo de Juros da 1ª Série e do Valor do Fundo de Juros da 2ª Série.
"Valor do Fundo de Reserva da 1ª Série"	Sempre em valor correspondente a R\$ 1.311.575,00 (um milhão, trezentos e onze mil, quinhentos e setenta e cinco reais) sendo tal valor atualizado, a cada período de 12 (doze) meses, pela variação acumulada positiva do IPCA a partir da presente data. As regras de composição e recomposição se encontram indicadas na Cláusula " <u>Fundo de Reserva</u> ".
"Valor do Fundo de Reserva da 2ª Série"	Sempre em valor correspondente a R\$ 1.118.290,00 (um milhão, cento e dezoito mil, duzentos e noventa reais), sendo tal valor atualizado, a cada período de 12 (doze) meses, pela variação acumulada positiva do IPCA a partir da presente data. As regras de composição e recomposição se encontram indicadas na Cláusula " <u>Fundo de Reserva</u> ".
"Valor Nominal Atualizado"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.
"Valor Nominal Unitário"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, deste Termo de Securitização.
"Venus"	VENUS ENERGIA SOLAR LTDA. , sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Flamengo, nº 66, bloco B, sala 1.706 (parte), Bairro Flamengo, CEP 22210-030, inscrita no CNPJ sob o nº 53.666.106/0001-95.

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

1.3. A Emissão e a Oferta dos CRI foram autorizadas pela Emissora, nos termos da ata de reunião de diretoria da Emissora, conforme ato societário celebrado nesta data.



CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sem qualquer coobrigação, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão das 1ª e 2ª séries de CRI os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, com saldo devedor total de **R\$ 88.000.000,00** (oitenta e oito milhões de reais), da Data de Emissão.

2.2.1. O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão **(i)** custodiados na Instituição Custodiante, nos termos dos Artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60, nos termos da declaração contida no **Anexo IV** deste Termo de Securitização; e **(ii)** registrados na B3, conforme previsto no Artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430.

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

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

(a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a **(i)** emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; **(ii)** remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; **(iii)** remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; **(iv)** remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; **(v)** despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e **(vi)** averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;



(d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

(e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

(f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

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

2.6. As CCIs representativas dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido as CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos §§ 3º e 4º do Artigo 18 da Lei nº 10.931.

2.7. Os Créditos Imobiliários foram cedidos à Emissora pelos Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão, e, em contrapartida, os Cedentes receberão o Preço de Cessão Líquido, conforme retenções previstas abaixo.

3.5.1. O valor do Preço de Cessão está sujeito às retenções e disponibilizações indicadas abaixo, e será destinado conforme **Anexo VII** do presente Termo de Securitização e conforme os termos e condições abaixo, sendo que, as Cedentes receberão, na data de Liberação, o Preço de Cessão Líquido, em recursos imediatamente disponíveis ("Preço de Cessão Líquido"), na ordem de prioridade abaixo:

(i) todas e quaisquer Despesas Iniciais, honorários, encargos, custas e emolumentos devidamente comprovadas e decorrentes da estruturação, da securitização e viabilização da Emissão, inclusive as despesas com honorários dos assessores financeiros, legais, da Instituição Custodiante e da Emissora, serão retidas na Conta Centralizadora para pagamento por conta e ordem das Cedentes;

(ii) constituição dos Fundos de Reserva, para cobrir a eventuais inadimplências de obrigações pecuniárias por parte das Locatárias, das Cedentes e/ou das Garantidoras assumidas nos Documentos da Operação durante o prazo da Operação, retidos na Conta Centralizadora, observados os termos e condições do Contrato de Cessão. O Fundo de Reserva da 2ª Série somente será constituído quando da integralização dos CRI da 2ª Série;

(ii.1) Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos dos Fundos de Reserva venham a ser inferiores aos Valores do Fundo de Reserva da 1ª ou da 2ª Série, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos, com recursos dos Recebíveis e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto das Cedentes e/ou das Fiadoras, que



estarão obrigadas a recompor o referido fundo até o limite do Valor do Fundo de Reserva;

(ii.2) A recomposição acima indicada será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora às Cedentes;

(ii.3) O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará as Cedentes e as Garantidoras às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste Contrato;

(ii.4) Os eventuais valores excedentes depositados no Fundo de Reserva serão utilizados conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos; e

(ii.5) As Cedentes têm ciência que não poderá, em momento algum ou por qualquer motivo, escusar-se de cumprir suas obrigações previstas neste instrumento ou em qualquer documento da Operação com base na existência de recursos no Fundo de Reserva, ou mesmo comandar a Securitizadora que utilize os recursos lá existentes.

(iii) constituição do Fundo de Despesas, para cobrir a eventual inadimplemento da obrigação de pagamento de quaisquer Despesas da Operação por parte das Locatárias, das Cedentes e/ou das Garantidoras assumidas nos Documentos da Operação, os quais corresponderão ao Valor do Fundo de Despesas, atualizado monetariamente pelo pela variação positiva do IPCA em periodicidade anual, retidos na Conta Centralizadora, observados os termos e condições do Contrato de Cessão;

(iii.1) Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos, com recursos dos Recebíveis e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto das Cedentes e/ou das Fiadoras, que estarão obrigadas a recompor o referido fundo até o limite do Valor do Fundo de Despesas;

(iii.2) A recomposição acima indicada será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora às Cedentes;

(iii.3) O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará as Cedentes e as Fiadoras às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas no Contrato de Cessão;

(iii.4) Os eventuais valores excedentes depositados no Fundo de Despesas serão



utilizados conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos; e

(iii.5) As Cedentes têm ciência que não poderá, em momento algum ou por qualquer motivo, escusar-se de cumprir suas obrigações previstas neste instrumento ou em qualquer documento da Operação com base na existência de recursos no Fundo de Despesas, ou mesmo comandar a Securitizadora que utilize os recursos lá existentes.

(iv) constituição dos Fundos de Juros, para cobrir a eventual inadimplemento da obrigação de pagamento dos Juros Remuneratórios da Operação por parte das Locatárias, das Cedentes e/ou das Garantidoras assumidas nos Documentos da Operação no Valor dos Fundos de Juros, retidos na Conta Centralizadora, observados os termos e condições do Contrato de Cessão.

(iv.4) Os eventuais valores excedentes depositados nos Fundos de Juros serão utilizados conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos; e

(iv.5) As Cedentes têm ciência que não poderá, em momento algum ou por qualquer motivo, escusar-se de cumprir suas obrigações previstas neste instrumento ou em qualquer documento da Operação com base na existência de recursos nos Fundos de Juros, ou mesmo comandar a Securitizadora que utilize os recursos lá existentes.

(v) Liberação na Conta das Cedentes dos seguintes valores para a realização das obras dos Empreendimentos:

- a. Em relação aos valores integralizados relativos a 1ª Série dos CRI, o valor de até R\$ 17.387.126,00 (dezessete milhões, trezentos e oitenta e sete mil, cento e vinte e seis reais), de forma proporcional aos Créditos Imobiliários cedidos por cada Cedente; e
- b. Em relação aos valores integralizados relativos a 2ª Série dos CRI, o valor de até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), de forma proporcional aos Créditos Imobiliários cedidos por cada Cedente.

(vi) O pagamento das obrigações descritas na Cláusula 3.3.4 do Contrato de Cessão, mediante a utilização dos recursos decorrentes a Primeira Tranche da 1ª Série.

2.8. Durante a vigência dos CRI, todos os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão obrigatoriamente depositados diretamente na Conta Centralizadora, sendo que, tais recursos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data da liquidação integral.

2.8.1. Sem prejuízo da obrigação das Locatárias de efetuar os pagamentos, exclusivamente, na Conta Centralizadora, durante toda a vigência da operação de CRI, as Cedentes transferirão para a Conta Centralizadora todo e qualquer recurso que porventura venha a receber diretamente das Locatárias relacionados aos Créditos



Imobiliários representados pelas CCI, observado o prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis para regularização e transferência de referidos valores para a Conta Centralizadora, sob pena de incidência de multa moratória de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die* sobre os valores não repassados, apurados até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nessa Cláusula, incluindo o pagamento destes encargos. Até devida transferência para a Conta Centralizadora, as Cedentes serão as fiéis depositárias dos valores ora mencionados.

2.9. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, bem como à Conta Centralizadora, serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com a Lei nº 9.514/97 e a Lei nº 14.430/22 e o respectivo Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora.

2.10. Os recursos depositados na Conta Centralizadora poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos.

2.11. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora e as Cedentes não terão qualquer responsabilidade com relação à quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, sendo certo que eventuais recursos existentes na Conta Centralizadora após a integral quitação das Obrigações Garantidas deverão ser respectivamente devolvidos às Cedentes.

2.12. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação às Cedentes previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes dos Contratos de Locação, bem como o saldo devedor atualizado dos Contratos de Locação, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

2.13. Nos termos do Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários passaram para a titularidade da Emissora, no âmbito do Patrimônio Separado.

2.14. Liberações. As Liberações às Cedentes serão realizadas somente após o atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes (ou a sua dispensa), conforme aplicáveis à respectiva Liberação.

2.14.1. Forma de Liberação. A Cessionária realizará a Liberação dos valores líquidos de uma respectiva Tranche às Cedentes, observados os descontos de que trata a Cláusula “Descontos Permitidos”, a seguir, mediante TED para as Contas das Cedentes, em até 2



(dois) Dias Úteis da data da verificação do cumprimento integral e cumulativa das respectivas Condições Precedentes aplicáveis à respectiva Liberação.

2.14.2. Liberação às Cedentes da Primeira Tranche e das Tranches Subsequentes. Os recursos líquidos da Primeira Tranche serão disponibilizados às Cedentes após superação das Condições Precedentes da Primeira Tranche, e os recursos líquidos decorrentes das Tranches Subsequentes serão disponibilizados às Cedentes após superação das Condições Precedentes das Tranches Subsequentes, conforme o disposto abaixo.

2.14.3. Respeitados e efetuados os Descontos Permitidos, os recursos líquidos equivalentes a Primeira Tranche da 1ª Série serão liberados às Cedentes, nas Contas das Cedentes, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do cumprimento integral das Condições Precedentes da Primeira Tranche da 1ª Série.

2.14.4. Os recursos líquidos referentes às Tranches Subsequentes da 1ª e da 2ª Séries serão liberados mensalmente às Cedentes, nas respectivas Contas das Cedentes, de acordo com o avanço de obras dos Empreendimentos, apurado nos Relatórios de Medição, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o cumprimento integral das Condições Precedentes de cada uma das Tranches Subsequentes da 1ª e da 2ª Séries.

2.15. Descontos Permitidos. As Cedentes desde já autorizam a Securitizadora a deduzir do valor de integralização das Primeiras Tranches os montantes abaixo descritos e aplicá-los, por conta e ordem das Cedentes, da seguinte forma e observada a seguinte ordem:

- (i) Pagamento das Despesas Iniciais, em montante equivalente ao Valor das Despesas Iniciais;
- (ii) Constituição do Fundo de Despesas, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas;
- (iii) Constituição dos Fundos de Juros, em montante equivalente ao Valor dos Fundos de Juros, conforme a respectiva Série dos CRI;
- (iv) Constituição dos Fundos de Reserva, em montante equivalente ao Valor dos Fundos de Reserva, conforme a respectiva Série dos CRI;
- (v) Os pagamentos das obrigações de responsabilidade da Hum Energia, conforme descritas na Cláusula 3.4.3 do Contrato de Cessão.

2.15.1. As Cedentes desde já autorizam a Securitizadora a deduzir do valor de integralização da Primeira Tranche da 1ª Série e da Primeira Tranche da 2ª Série, respectivamente, o Valor do Fundo de Juros da 1ª Série e o Valor do Fundo de Juros da 2ª Série, para fins de constituição dos Fundos de Juros.



2.15.2. Sem prejuízo dos Descontos Permitidos acima, as Cedentes desde já autorizam a Securitizadora a deduzir de cada uma das Tranches, os valores necessários à recomposição dos Fundos, exceto o Fundo AMEX.

2.16. Condições Precedentes. Nos termos do Contrato de Cessão, as partes concordam que nenhuma liberação será realizada até o atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes da Primeira Tranche da 1ª Série ou Condições Precedentes das Tranches Subsequentes, conforme aplicável (ou a sua dispensa).

2.16.1. A responsabilidade pelo cumprimento das Condições Precedentes da Primeira Tranche da 1ª Série e das Condições Precedentes das Tranches Subsequentes é das Cedentes e das Garantidoras.

2.16.2. As Cedentes e as Garantidoras deverão encaminhar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, por correio eletrônico (e-mail), cópia digitalizada dos correspondentes comprovantes do cumprimento das referidas condições.

2.16.3. A responsabilidade pela verificação do cumprimento das Condições Precedentes da Primeira Tranche da 1ª Série e das Condições Precedentes das Tranches Subsequentes é da Securitizadora, sendo certo, no entanto, que essa verificação será feita sempre com base em documentos e informações disponibilizados pelas Cedentes e pelas Garantidoras à Securitizadora.

2.16.4. A eventual dispensa de uma Condição Precedente da Primeira Tranche da 1ª Série e/ou Condição Precedente das Tranches Subsequentes, conforme aplicável, somente pode ser feita se aprovada pelos Titulares dos CRI, via Boletim de Subscrição dos CRI ou via Assembleia Especial de Investidores, conforme o caso.

2.16.5. Nos termos do Contrato de Cessão, as partes reconhecem que a dispensa de uma Condição Precedente Primeira Tranche da 1ª Série e/ou Condição Precedente das Tranches Subsequentes, conforme aplicável, não exime as Cedentes e/ou as respectivas Garantidoras do cumprimento da respectiva obrigação, na forma e prazo estipulados nos Documentos da Operação. Assim, se algum ato, fato, comunicação, formalização protocolo, registro, averbação, e/ou arquivamento eventualmente exigido como Condição Precedente Primeira Tranche da 1ª Série e/ou Condição Precedente das Tranches Subsequentes, conforme aplicável, for dispensado da qualidade de condição precedente, tal ato, fato, comunicação, formalização protocolo, registro, averbação, e/ou arquivamento seguirá sendo exigido como obrigação das Cedentes e das respectivas Garantidoras, nos termos e prazos estabelecidos no respectivo Documento da Operação.

2.16.6. Nos termos do Contrato de Cessão, as Cedentes têm ciência e concordam que, até o atendimento integral e cumulativo (ou dispensa) das respectivas Condições Precedentes da Primeira Tranche da 1ª Série ou Condições Precedentes das Tranches Subsequentes, conforme aplicável, a Securitizadora não tem qualquer obrigação pecuniária perante as Cedentes e tampouco qualquer obrigação de pagamento de remuneração ou correção monetária de quaisquer valores.



1) Condições Precedentes da Integralização dos CRI:

1.1. Condições Precedentes de Integralização da 1ª Série dos CRI

As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para a Integralização dos CRI. São elas:

- (i)** perfeita formalização de todos os Documentos da Operação referentes aos CRI da 1ª Série da 82ª Emissão da Securitizadora, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação;
- (ii)** Perfeita formalização de todos os Atos Societários, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, a assunção das obrigações neles estipuladas, bem como a constituição das Garantias, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora;
- (iii)** recebimento, pela Cessionária, de uma cópia eletrônica dos Contratos de Locação devidamente assinados;
- (iv)** recebimento, pela Cessionária, das demonstrações financeiras auditadas das Locatárias;
- (v)** recebimento pela Cessionária de relatório de auditoria preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da due diligence jurídica de acordo com o escopo determinado pela Securitizadora, exceto em relação aos Imóveis Dourados e Mateus, e que ateste a regularidade da Operação e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, a exclusivo critério da Securitizadora;
- (vi)** recebimento do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, exceto em relação aos Imóveis Dourados e Mateus, com base nas informações apresentadas, e cujo teor deve ser satisfatório, a exclusivo critério da Securitizadora; e
- (vii)** registro do Termo de Securitização junto à B3, com a instituição de regime fiduciário pleno sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias.

1.2. Condições Precedentes de Integralização da 2ª Série dos CRI

As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para a Integralização dos CRI. São elas:



- (i) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação relativos aos CRI da 2ª Série da 82ª Emissão da Securitizadora, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação;
- (ii) Perfeita formalização de todos os Atos Societários, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, a assunção das obrigações neles estipuladas, bem como a constituição das Garantias, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora;
- (iii) recebimento, pela Cessionária, de uma cópia eletrônica dos Contratos de Locação devidamente assinados;
- (iv) recebimento pela Cessionária de relatório de auditoria preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da due diligence jurídica em relação aos Imóveis Dourados e Mateus, os quais não deverão possuir contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável o desembolso da(s) Tranche(s) Subsequente(s), a exclusivo critério da Securitizadora;
- (v) recebimento do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito dos Imóveis Dourados e Mateus em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas, e cujo teor deve ser satisfatório, a exclusivo critério da Securitizadora;
- (vi) registro do Termo de Securitização junto à B3, com a instituição de regime fiduciário pleno sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias.

2) Condições Precedentes da Primeira Tranche da 1ª Série:

As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Primeira Tranche da 1ª Série seja liberada às Cedentes. São elas:

- (i) Atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes da Integralização dos CRI da 1ª Série;
- (ii) Registro das CCI em nome da Securitizadora perante o Escriturador e perante a B3;
- (iii) As CCI estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, e não constatação de ocorrência de qualquer Recompra Compulsória, mediante a entrega de Declaração de Adimplência à Securitizadora;
- (iv) Protocolo perante a respectiva Junta Comercial, de todos os Atos Societários;
- (v) Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca do Rio de Janeiro/RJ;



(vi) Registro do Contratos de Alienação Fiduciária de Participações perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca do Rio de Janeiro/RJ;

(vii) Protocolo perante a respectiva Junta Comercial dos Contratos de Alienação Fiduciária de Participações; e

(viii) Prenotação dos Contratos de Alienação Fiduciária de Superfície Sabiá e Alegria perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes.

3) Condições Precedentes da Primeira Tranche da 2ª Série:

As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Primeira Tranche da 2ª Série seja liberada às Cedentes. São elas:

(i) Atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes da Integralização dos CRI da 2ª Série;

(ii) Registro das CCI em nome da Securitizadora perante o Escriturador e perante a B3;

(iii) As CCI estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, e não constatação de ocorrência de qualquer Recompra Compulsória, mediante a entrega de Declaração de Adimplência à Securitizadora;

(iv) Registro perante a respectiva Junta Comercial, de todos os Atos Societários;

(v) Prenotação dos Contratos de Alienação Fiduciária de Superfície Dourados e Mateus perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes.

4) Condições Precedentes das Tranches Subsequentes da 1ª Série:

As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que as Tranches Subsequentes da 1ª Série sejam liberadas às Cedentes. São elas:

(i) Atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes da Primeira Tranche da 1ª Série;

(ii) As CCI estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, e não constatação de ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória, mediante a entrega de Declaração de Adimplência à Securitizadora;

(iii) Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Superfície Sabiá e Alegria perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes;

(iv) Registro perante a respectiva Junta Comercial dos Contratos de Alienação Fiduciária de Participações;



(v) Apresentação de Relatório de Medição de Obra pelo Agente de Medição, para fins da apuração do andamento das obras dos Empreendimentos; e

(vi) Integralização dos CRI da 1ª Série pelos Investidores, em montante suficiente para a liberação da respectiva Tranche Subsequente da 1ª Série.

5) Condições Precedentes das Tranches Subsequentes da 2ª Série:

As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que as Tranches Subsequentes da 1ª Série sejam liberadas às Cedentes. São elas:

(i) Atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes da Primeira Tranche da 2ª Série;

(ii) As CCI estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, e não constatação de ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória, mediante a entrega de Declaração de Adimplência à Securitizadora;

(iii) Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Superfície Dourados e Mateus perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes;

(iv) Apresentação de Relatório de Medição de Obra pelo Agente de Medição, para fins da apuração do andamento das obras dos Empreendimentos; e

(v) Integralização dos CRI da 2ª Série pelos Investidores, em montante suficiente para a liberação da respectiva Tranche Subsequente da 2ª Série.

2.17. Condição Resolutiva. A não verificação do cumprimento integral e cumulativo, pelas Cedentes, das Condições Precedentes CRI em até 180 (cento e oitenta) dias contados desta data acarretará a rescisão de pleno direito deste instrumento, independentemente de qualquer interpelação, aviso e/ou notificação, judicial ou extrajudicial e este instrumento estará resolvido de pleno direito, nos termos do Artigo 127 do Código Civil. Nesta hipótese:

(i) A Securitizadora deixará de ter qualquer obrigação de pagamento de recursos às Cedentes;

(ii) As Cedentes ficarão obrigadas a pagar e/ou reembolsar, conforme o caso, a Securitizadora, por todos os custos comprovadamente incorridos para realização da Operação, as quais incluem, também, eventuais comissões ou *fees* integrantes da lista de tais Despesas Flat, o que deverá ocorrer no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado de notificação da Securitizadora nesse sentido;

(iii) Todo e qualquer recurso existente na Conta Centralizadora, incluindo nos Fundos e eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, serão utilizados para



satisfação das obrigações pecuniárias da Operação e das obrigações devidas aos Titulares dos CRI; e

- (iv) As Cedentes serão exclusivamente responsáveis por quaisquer diferenças entre os recursos previstos no item anterior e os recursos devidos aos Titulares dos CRI conforme disposto neste Termo de Securitização.

2.18. Direito de Retenção. Sem prejuízo de qualquer disposição prevista neste instrumento, nenhum recurso será pago, liberado, disponibilizado ou devolvido às Cedentes, a qualquer título, se, no momento do respectivo pagamento, Liberação, disponibilização ou devolução, for constatada, pela Securitizadora, a seu exclusivo critério, a ocorrência de descumprimento de qualquer obrigação assumida pelas Cedentes, pelas Fiadoras e/ou pelas Garantidoras, em qualquer dos Documentos da Operação. O disposto nesta Cláusula será aplicável, inclusive, para fins de verificação de cumprimento das respectivas Condições Precedentes, e prevalecerá em caso de conflito com qualquer outra disposição prevista em qualquer dos Documentos da Operação.

2.19. Garantias da Operação: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, pelas Cedentes e pelos Fiadoras e pelas Garantidoras, conforme aplicável, foram ou serão constituídas as seguintes garantias:

2.19.1. Fiança: Nos termos do Contrato de Cessão, as Fiadoras assumiram como Fiadoras e principais pagadoras, em caráter solidário e na condição de coobrigadas e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhes conferem os Artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos Artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil.

2.19.1.1. Em caso de Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários que tenham sido cedidos pela HIK no âmbito do Contrato de Cessão, bem como o pagamento integral das obrigações contraídas pela HIK no âmbito do Contrato de Cessão, a HIK ficará automaticamente exonerada da Fiança prestada em relação ao adimplemento das Obrigações Garantidas, mantendo-se inalterado a Fiança prestada pelas demais Cedentes, pela Hum Energia e pela Hum Participações, nos termos da Cláusula de Garantias e seus subitens do Contrato de Cessão.

2.19.2. Cessão Fiduciária de Recebíveis: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Cedentes, as Garantidoras e a Securitizadora formalizaram o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, por meio do qual as Cedentes e as Garantidoras cederam fiduciariamente a integralidade dos Recebíveis que caberão à Hum Energia, na proporção de sua participação societária em cada Garantidora e/ou Cedente, em benefício da Securitizadora.

2.19.2.1. O Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e eventuais aditamentos deverão ser registrados perante os Cartórios de Registro de



Títulos e Documentos competentes, nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

2.19.2.2. Em caso de Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários que tenham sido cedidos pela HIK no âmbito do Contrato de Cessão, bem como o pagamento integral das obrigações contraídas pela HIK no âmbito do Contrato de Cessão, a Cessão Fiduciária dos Recebíveis cedidos fiduciariamente pela HIK ficará automaticamente extinta e deixará de constituir garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, mantendo-se inalterada a Cessão Fiduciária de Recebíveis sobre os demais Recebíveis cedidos fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos desta Cláusula 6.4 e seus subitens do Contrato de Cessão.

2.19.3. Alienações Fiduciária de Superfície: Adicionalmente e sem prejuízo das demais Garantias, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Hik, a Mars Energia, a Venus e a Securitizadora celebraram os Contratos de Alienação Fiduciária de Superfície, por meio dos quais a Hik, a Mars Energia e a Venus alienaram fiduciariamente os Direitos de Superfície em benefício da Securitizadora.

2.19.3.1. O registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Superfície junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes deverá ser concluído no prazo máximo previsto no Contrato de Cessão e nos respectivos Contratos de Alienações Fiduciária de Superfície.

2.19.3.2. Em caso de Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários que tenham sido cedidos pela HIK no âmbito deste Contrato, bem como o pagamento integral das obrigações contraídas pela HIK no âmbito deste Contrato de Cessão, a Alienação Fiduciária de Superfície incidente sobre o Imóvel Sabiá ficará automaticamente extinta e deixará de constituir garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, mantendo-se inalterada a Alienação Fiduciária de Superfície incidente sobre o Imóvel Alegria, o Imóvel Dourados e o Imóvel Mateus em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos desta Cláusula 6.6 e seus subitens.

2.19.4. Alienações Fiduciárias de Participações: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Hum Energia e a Securitizadora formalizaram os Contratos de Alienação Fiduciária de Participações, por meio do qual a Hum Energia alienou fiduciariamente a integralidade das Quotas da HIK, da Mars Energia e da Venus, em benefício da Securitizadora.

2.19.4.1. O protocolo da Alteração de Contrato Social da Hik, da Mars Energia e da Venus perante a Junta Comercial competente deve ser realizado em até 5 (cinco) dias contados da respectiva data de celebração. O protocolo dos Contratos de Alienação Fiduciária de Participações e de seus eventuais aditamentos perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos



competentes deve ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de celebração.

2.19.4.2. Em caso de Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários que tenham sido cedidos pela HIK no âmbito do Contrato de Cessão, bem como o pagamento integral das obrigações contraídas pela HIK no âmbito do Contrato de Cessão, a Alienação Fiduciária de Participação – HIK ficará automaticamente extinta e deixará de constituir garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, mantendo-se inalterada a Alienação Fiduciária de Participação – Mars Energia e Alienação Fiduciária de Participação – Venus em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula 6.5 e seus subitens do Contrato de Cessão.

2.19.5. Fundos de Reserva: A Emissora constituirá os Fundos de Reserva, por conta e ordem das Cedentes, com os recursos decorrentes do Preço de Cessão, conforme a respectiva Série dos CRI, mediante retenção do Valor do Fundo de Reserva. Os recursos dos Fundos de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte das Cedentes e/ou dos Fiadoras assumidas nos Documentos da Operação durante o prazo da Operação.

2.19.6. Fundo de Despesas: A Emissora constituirá o Fundo de Despesas, por conta e ordem das Cedentes, com os recursos decorrentes do Preço de Cessão, mediante retenção do Valor do Fundo de Despesas. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente às Despesas da Operação no caso de eventual inadimplemento da obrigação de pagamento por parte das Cedentes e/ou das Fiadoras.

2.19.7. Fundos de Juros: A Emissora constituirá os Fundos de Juros, por conta e ordem das Cedentes, com os recursos decorrentes do Preço de Cessão, mediante retenção do Valor do Fundo de Juros, conforme a respectiva Série dos CRI. Os recursos dos Fundos de Juros serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento dos Juros Remuneratórios no caso de eventual inadimplemento da obrigação de pagamento destes por parte das Cedentes e/ou dos Fiadoras assumida nos Documentos da Operação.

2.19.8. Fundo AMEX. O Fundo AMEX será constituído com recursos decorrentes dos Recebíveis, por meio da retenção de valores dos Recebíveis pagos na Conta Centralizadora até o limite do Valor do Fundo AMEX pela Securitizadora, durante o Período de Carência ou até a conclusão/conexão do Empreendimento Alegria e do Empreendimento Sabiá, o que ocorrer por último, nos termos do Contrato de Cessão.

2.19.8.1. Caso a conclusão/conexão do Empreendimento Alegria e do Empreendimento Sabiá ocorram antes do término do Período de Carência, 20% (vinte por cento) dos Recebíveis cedidos fiduciariamente relativos aos Empreendimentos Alegria e Sabiá serão direcionados ao Fundo AMEX.



2.19.8.2. Findo o Período de Carência, caso ainda não haja a comprovação da conclusão/conexão do Empreendimento Alegria e do Empreendimento Sabiá, os recursos do Fundo AMEX serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento da PMT dos CRI.

2.19.8.3. A partir da comprovação da conclusão/conexão do Empreendimento Alegria e do Empreendimento Sabiá, os recursos do Fundo AMEX serão utilizados pela Securitizadora para a realização de uma Amortização Extraordinária Compulsória ou Resgate Antecipado dos CRI utilizando-se todo o valor então existente no Fundo AMEX.

2.20. Índice de Cobertura do Serviço da Dívida. A partir do encerramento do Período de Carência, a HIK, a Mars Energia e a Venus comprometem-se a garantir a manutenção do Índice de Cobertura do Serviço da Dívida nos termos da Cláusula abaixo, sob pena de configuração de Hipótese de Recompra Compulsória ("ICSD").

2.20.1. O ICSD será apurado anualmente pela Securitizadora, conforme fórmula abaixo indicada. Fica desde já definido que o ICSD mínimo será de **1,20**:

$$\text{Índice de Cobertura do Serviço da Dívida (ICSD)} \geq 1,2$$

Onde:

ICSD = calculado da seguinte forma:

$$\frac{[EBITDA + O\&M + CRM - IRPJ - CSLL - Despesas Caixa abaixo do EBITDA]}{[Juros Remuneratórios + Amortização do Principal + Custos de Manutenção dos CRI]}$$

Onde:

EBITDA: definido como todas as receitas da operação deduzidas das seguintes despesas:

- a. Custos de arrendamento da área de instalação e operação de cada usina geradora;
- b. Custo de demanda contratada de energia;
- c. Seguros de equipamentos, de responsabilidade civil e de garantia de performance;
- d. Telecomunicação e dados (internet)
- e. PIS/Cofins
- f. Despesas e custos com segurança e vigilância;
- g. Manutenção predial, elétrica (preditiva e preventiva);
- h. Supervisão técnica e monitoramento local e remoto do desempenho dos equipamentos;
- i. Limpeza e jardinagem;
- j. Sistemas de ERP;
- k. Despesas e honorários jurídicos e contábeis;
- l. Serviços de intermediação comercial;



- m. Serviços de gestão dos clientes;
- n. Serviços de gestão de consórcios;
- o. Serviços de faturamento e cobrança a clientes que estarão a cargo da Hum Energia.

O&M e CRM: definidos como os seguintes custos incorridos Hum Energia:

- a. Manutenção predial, elétrica (preditiva e preventiva);
- b. Supervisão técnica e monitoramento local e remoto do desempenho dos equipamentos;
- c. Limpeza e jardinagem;
- d. Sistemas de ERP;
- e. Despesas e honorários jurídicos e contábeis;
- f. Serviços de intermediação comercial;
- g. Serviços de gestão dos clientes;
- h. Serviços de gestão de consórcios;
- i. Serviços de faturamento e cobrança a clientes que estarão a cargo da Hum Energia.

CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI, FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

CRI 1ª Série

- (a) Emissão: 82ª;
- (b) Série: 1ª;
- (c) Quantidade de CRI: 47.500 (quarenta e sete mil e quinhentos) CRI;
- (d) Valor Global: R\$ 47.500.000,00 (quarenta e sete milhões e quinhentos mil reais);
- (e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (f) Atualização Monetária: Variação positiva acumulada do IPCA;
- (g) Remuneração: 9,80% a.a. (nove inteiros e oitenta centésimos por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI;
- (h) Encargos Moratórios: (i) Remuneração incidente sobre o valor total inadimplido atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma *pro rata die*, sobre a importância inadimplida, atualizada pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência da Remuneração, nos termos da alínea "(i)" acima; e (iii) multa de mora 2% (dois por cento) sobre



o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima;

(i) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: De acordo com as tabelas constantes do **Anexo II** do presente Termo de Securitização;

(j) Periodicidade e Forma de Pagamento da Remuneração: De acordo com as tabelas constantes do **Anexo II** do presente Termo de Securitização;

(k) Regime Fiduciário: Sim;

(l) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

(m) Data de Emissão dos CRI: 27 de fevereiro de 2024;

(n) Local de Emissão: São Paulo – SP;

(o) Data de Vencimento Final: 27 de fevereiro de 2034;

(p) Prazo de Vencimento: 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias;

(q) Garantias: **(i)** Fiança; **(ii)** Cessão Fiduciária de Recebíveis; **(iii)** Alienações Fiduciárias de Superfície; **(iv)** Alienações Fiduciárias de Participações; **(v)** Fundo de Reserva; **(vi)** Fundo de Despesas; **(vii)** Fundo de Juros; e **(viii)** Fundo AMEX.

(r) Coobrigação da Emissora: Não há;

(s) Subordinação: Não há;

(t) Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: De acordo com as tabelas constantes do **Anexo II** do presente Termo de Securitização;

(u) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada: De acordo com as tabelas constantes do **Anexo II** do presente Termo de Securitização; e

(v) Forma: Escritural.

CRI 2ª Série

(a) Emissão: 82ª;

(b) Série: 2ª;

(c) Quantidade de CRI: 40.500 (quarenta mil e quinhentos);



- (d) Valor Global: R\$ 40.500.000,00 (quarenta milhões e quinhentos mil reais);
- (e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (f) Atualização Monetária: Variação positiva acumulada do IPCA;
- (g) Remuneração: 9,80% a.a. (nove inteiros e oitenta centésimos por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI;
- (h) Encargos Moratórios: (i) Remuneração incidente sobre o valor total inadimplido atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma *pro rata die*, sobre a importância inadimplida, atualizada pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência da Remuneração, nos termos da alínea "(i)" acima; e (iii) multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima;
- (i) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: De acordo com as tabelas constantes do **Anexo II** do presente Termo de Securitização;
- (j) Periodicidade e Forma de Pagamento da Remuneração: De acordo com as tabelas constantes do **Anexo II** do presente Termo de Securitização;
- (k) Regime Fiduciário: Sim;
- (l) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
- (m) Data de Emissão dos CRI: 23 de agosto de 2024;
- (n) Local de Emissão: São Paulo – SP;
- (o) Data de Vencimento Final: 27 de abril de 2024;
- (p) Prazo de Vencimento: 3.475 (três mil, quatrocentos e setenta e cinco) dias;
- (q) Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Superfície; (iv) Alienações Fiduciárias de Participações; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Juros; e (viii) Fundo AMEX.
- (r) Coobrigação da Emissora: Não há;
- (s) Subordinação: Não há;



(t) Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: De acordo com as tabelas constantes do **Anexo II** do presente Termo de Securitização;

(u) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada: De acordo com as tabelas constantes do **Anexo II** do presente Termo de Securitização; e

(v) Forma: Escritural.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário, sendo a distribuição liquidada financeiramente, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos; e **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização, por meio do CETIP21, sendo que, ambos sistemas são administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.3. Oferta: A Oferta será realizada em conformidade com a Resolução CVM nº 160, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pela Securitizadora, e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, destinada exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do Artigo 26 e seguintes da Resolução CVM nº 160.

2.3.1. A Securitizadora iniciará a Oferta após a divulgação do Anúncio de Início.

2.3.2. A Oferta é destinada apenas a investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 12 da Resolução CVM nº 30 ("Investidores Qualificados" ou "Investidores").

2.3.3. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Qualificados, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Qualificados, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que: I – estão cientes que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; II – estão cientes que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas no Artigo 86, III da Resolução CVM nº 160; e IV – são Investidores Qualificados, nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM nº 30.

3.4. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando for verificado a ocorrência de uma das hipóteses do Prazo de Colocação, devendo a Securitizadora enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.4.1 deste Termo de Securitização.

2.4.1. Em conformidade com o Artigo 76 da Resolução CVM nº 160, o resultado da Oferta deve ser divulgado no Anúncio de Encerramento da distribuição, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: I – encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou II – distribuição da totalidade dos CRI. A Securitizadora deverá realizar



a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores.

3.5. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Nos termos do Artigo 86, III da Resolução CVM nº 160, os CRI poderão ser negociados em mercados regulamentados, podendo a revenda ser destinada somente: **(i)** livremente entre Investidores Qualificados; e **(ii)** ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses após a data de encerramento da Oferta ("Período de Restrição").

3.5.1. As restrições à negociação previstas na Cláusula 3.5 acima deixam de ser aplicadas caso a Securitizadora seja registrada como emissora de valores mobiliários e realize oferta subsequente do mesmo valor mobiliário, destinada a público investidor em geral, sujeita ao rito registro ordinário, nos termos do Artigo 86, § 4º da Resolução CVM nº 160.

3.6. Distribuição Parcial dos CRI: A Securitizadora realizará a distribuição dos CRI, sob o regime de melhores esforços de colocação, não sendo admitida a distribuição parcial dos CRI, observado que, caso não seja subscrita e integralizada a totalidade dos CRI, a Oferta será cancelada, a Emissora deverá cancelar os CRI emitidos, o Contrato de Cessão será automaticamente resolvido e, conseqüentemente, **(i)** extinguir-se-á a obrigação da Emissora em pagar às Cedentes os respectivos Preços de Integralização, na forma do Contrato de Cessão, **(ii)** as Cedentes ficarão obrigadas a reembolsar à Emissora dos custos comprovadamente incorridos para realização da Operação, além dos juros remuneratórios do período; **(iii)** uma vez realizado o reembolso previsto no item anterior, as Garantias serão liberadas pela Emissora; e **(iv)** os recursos existentes na Conta Centralizadora, incluindo, mas não apenas, aqueles oriundos da integralização dos CRI, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, serão utilizados para satisfação das obrigações devidas aos Titulares dos CRI, sendo que as Cedentes serão exclusivamente responsáveis por quaisquer diferenças entre os recursos disponíveis na Conta Centralizadora, e os recursos devidos aos Titulares dos CRI, desde que por culpa exclusivamente imputável às Cedentes, sem que qualquer remuneração, honorários e/ou penalidades sejam devidos de parte a parte.

3.6.1. No caso de cancelamento da Oferta e caso determinado Investidor Qualificados já tenha realizado a integralização dos CRI, a Emissora deverá em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta, resgatar os CRI integralizados, observados os procedimentos da B3, por rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, conforme o caso, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidos com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos Investidores Qualificados os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados. Sendo certo que, os recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora após a integral quitação das Obrigações Garantidas serão das Cedentes, conforme aplicável.

Destinação de Recursos



3.9. Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço de Cessão, nos termos do Contrato de Cessão.

3.9.1 O Agente Fiduciário poderá solicitar o envio de declaração e/ou documentos comprobatórios quanto a utilização dos recursos prevista na cláusula 3.9. acima, a qual deverá ser fornecida em até 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data de solicitação.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo Investidor Qualificado.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O Preço de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização dos CRI, e, após a primeira Data de Integralização dos CRI, o montante correspondente ao Valor Nominal Atualizado dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou desde a última Data de Pagamento dos CRI até a data da efetiva integralização. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização dos CRI. A integralização dos CRI será realizada via B3.

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

CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

5.1. Forma de Pagamento dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária parcial e resgate antecipado total dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será pago na forma do **Anexo II** do presente instrumento. Cada CRI fará jus a uma remuneração, que contemplará Atualização Monetária e Remuneração, conforme indicado na Cláusula 3.1, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, a serem calculados da seguinte forma.

5.1.1. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, aqueles que sejam Titulares dos CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

5.2. Cálculo do Valor Nominal Atualizado. O Valor Nominal atualizado será calculado mensalmente pela variação positiva acumulada do índice IPCA, conforme as fórmulas a seguir:

$$Sda = SDb \times C$$



Onde:

SDa = Valor Nominal Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDb = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, da primeira data de integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento, ou da data da última amortização ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado da variação mensal positiva do IPCA, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

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

Onde:

NI_k = Valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês da Data de Pagamento, referente ao segundo mês anterior. A título de exemplificação, em uma data de pagamento no mês de julho, será utilizado o índice do IPCA divulgado no mês de junho, referente ao mês de maio;

NI_{k-1} = Valor do número índice do IPCA divulgado no segundo mês anterior ao mês da Data de Pagamento, referente ao terceiro mês anterior. A título de exemplificação, em uma data de pagamento no mês de julho, será utilizado o índice do IPCA divulgado no mês de maio, referente ao mês de abril;

dup = Número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI, para o caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo dup um número inteiro;

dut = número de Dias Úteis entre a última, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo dut um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período, considera-se dut como 21 (vinte e um) Dias Úteis.

5.2.1. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso será atualizado mensalmente sempre nas Datas de Pagamento.

5.2.2. Na hipótese de não divulgação do NI_k , pactuado até a Data de Pagamento, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação do IPCA, será aplicada a última variação do índice calculada, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, seja por parte da Credora ou das Cedentes.



5.2.3. **Extinção ou Não Publicação do IPCA.** Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado por mais de 10 (dez) dias da sua data esperada de publicação, ou seja extinto, ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor Nominal Unitário passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese ou, ainda, na ausência de índice de correção legalmente previsto, pelo IPC, ou, na ausência deste, pelo INPC, ou, na ausência deste, por qualquer outro índice, eleito de comum acordo entre as Partes.

5.2.4. A aplicação do IPCA ou de qualquer índice substituto mencionado acima, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do presente Termo ou qualquer outra formalidade, exceto se a definição do índice substituto exigir acordo entre as Partes, de acordo com o disposto imediatamente acima. Nessa hipótese, será necessária uma assembleia especial de titulares dos CRI para definir o referido índice.

5.3. Cálculo da Remuneração. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios, os quais serão devidos mensalmente nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, e serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = SDa \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos Juros Remuneratórios acumulado no período, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme definido acima;

$Fator\ de\ Juros$ = Fator calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = (i + 1)^{\frac{dup}{252}}$$

onde:

i = 9,80% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento);

dup = Conforme definido acima.

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

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



5.6. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI, com exceção da Data de Vencimento dos CRI que não poderá ser prorrogada.

5.7. Amortização Programada dos CRI: A Amortização Programada dos CRI ocorrerá conforme o cálculo previsto na fórmula abaixo e será realizada em cada Data de Amortização Programada indicada na Tabela Vigente do **Anexo II**:

5.7.1. Cálculo da Amortização: O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AM_i = SDa \times TA$$

Onde:

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

SDa = conforme definido acima;

TA = Taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme indicada na Tabela Vigente do **Anexo II**.

5.7.2. Na hipótese de o Patrimônio Separado dispor de recursos, terem sido respeitados os procedimentos operacionais de recebimento de recursos dispostos neste Termo de Securitização e de, mesmo assim, haver atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI por motivo que possa ser imputado exclusivamente à Emissora, serão devidos pela Emissora, a partir do vencimento da parcela (inclusive) até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata temporis* por dias corridos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.

5.7.3. Deverá haver um intervalo de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários pela Emissora e respectivo pagamento de suas obrigações referentes aos CRI. Em razão da necessidade do intervalo ora previsto, não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada. As datas descritas no **Anexo II** já contemplam o intervalo previsto nesta cláusula.

5.8. Após a Data da Primeira Integralização, os CRI terão seu valor de amortização ou, nas hipóteses definidas neste Termo de Securitização, valor de resgate, calculados pela Emissora com base na Remuneração aplicável.



5.9. Na Data de Vencimento final dos CRI, a Emissora deverá proceder à liquidação total dos CRI pelo Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração devida e não paga, além de eventuais encargos, se houver.

5.10. O não comparecimento dos Titulares dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora nas datas previstas neste Termo de Securitização não lhes dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhes, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

5.11. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

5.11.1. Na hipótese prevista na Cláusula 5.11. acima, os recursos pertencentes ao Titular dos CRI ficarão investidos em qualquer dos Investimentos Permitidos até que venham ser a ele transferidos.

CLÁUSULA SEXTA – RECOMPRA COMPULSÓRIA, RECOMPRA FACULTATIVA E MULTA INDENIZATÓRIA

6.1. Recompra Compulsória. Exceto pelo disposto no item 6.1.3 abaixo, caso ocorra qualquer dos eventos listados abaixo, desde que não sanados nos respectivos prazo de cura, quando aplicável, a Cessionária deverá convocar assembleia de Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, para deliberar acerca da eventual recompra compulsória da totalidade ou de parcela dos Créditos Imobiliários relacionada ao respectivo Contrato de Locação e CCI ("Recompra Compulsória"), sendo que a eventual Recompra Compulsória deverá ser aprovada por deliberação dos Titulares dos CRI conforme quóruns e procedimentos previstos no Termo de Securitização ("Hipóteses de Recompra Compulsória"):

- (i) Pedido por qualquer Cedente, Locatária ou Fiadora a qualquer credor ou classe de credores de plano de recuperação judicial ou extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento por qualquer Cedente, Locatária, Fiadora, Garantidora e/ou Afiliadas de recuperação extrajudicial ou judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação ou dissolução de qualquer uma das Cedentes, das Locatárias ou das Fiadoras;



- (iii) Insolvência e/ou pedido de autofalência de qualquer uma das Cedentes, das Locatárias ou das Fiadoras, ou pedido de falência formulado por terceiros não elidido no prazo legal em face de qualquer uma das Cedentes, das Locatárias ou das Fiadoras;
- (iv) Caso ocorra cisão, fusão, transformação, incorporação, ou reorganização societária, a qualquer título, com ou sem alteração de controle direto ou indireto, de qualquer uma das Cedentes, das Locatárias e/ou das Fiadoras, a exemplo de qualquer alteração no atual quadro societário e/ou composição de capital de qualquer uma das Cedentes, das Locatárias e/ou das Fiadoras, sendo vedado inclusive constituição de Sociedade em Conta de Participação, ou mesmo alteração de Controle, direto ou indireto, de qualquer uma das Cedentes, das Fiadoras e/ou das Locatárias, salvo se expressamente autorizado pelos Titulares dos CRI;
- (v) Redução de capital de qualquer uma das Cedentes, das Locatárias e/ou das Fiadoras;
- (vi) Descumprimento por qualquer Cedente e/ou qualquer Fiadora de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação que não seja sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto no respectivo documento;
- (vii) Descumprimento por qualquer Cedente, Fiadora e/ou qualquer Garantidora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação que não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tomarem conhecimento por meio de notificação recebida nesse sentido, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto no respectivo documento;
- (viii) Rescisão, resilição ou qualquer forma de término de qualquer um dos Documentos da Operação;
- (ix) Caso quaisquer das Garantias, e/ou algum Documento da Operação, venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na deterioração ou depreciação de alguma Garantia;
- (x) Caso quaisquer das Garantias constituídas no âmbito da Operação torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e as Cedentes e/ou Fiadoras não ofereçam em até 30 (trinta) dias do fato, uma nova garantia à Securitizadora, à sua exclusiva análise e aprovação, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial;
- (xi) Caso seja verificado, a qualquer tempo pela Securitizadora, que qualquer das declarações e garantias prestadas pela(s) Cedente(s), pela(s) Fiadora(s) e/ou pela(s) Garantidora(s), nos Documentos da Operação é enganosa, insuficiente, imprecisa ou incorreta, de forma a causar Efeito Adverso Relevante à Operação;



- (xii) Caso seja verificado, a qualquer tempo, pela Securitizadora, qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pelas Cedentes, pelas Locatárias, pelas Fiadoras e/ou pelas Garantidoras, conforme aplicável, deixaram de ser válidas ou não foram obtidas, sendo concedido um prazo de cura de 60 (sessenta) dias à(s) Cedentes, à(s) Locatária(s), à(s) Fiadora(s) e/ou à(s) Garantidora(s), conforme aplicável;
- (xiii) Ocorrência de qualquer situação, incluindo desapropriação, relacionada aos Empreendimentos e/ou aos Imóveis (incluindo respectivas cotas ou frações), que, a critério da Securitizadora, de qualquer forma comprovadamente impacte ou possa impactar o pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou dos Recebíveis ou, ainda, alguma Garantia;
- (xiv) Caso as Cedentes e/ou as Garantidoras recebam valores decorrentes dos Créditos Imobiliários e/ou dos Recebíveis em conta diversa à Conta Centralizadora e não os repassem dentro do prazo estabelecido neste Contrato e/ou no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- (xv) Se ocorrer o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária assumida pelas Cedentes, pela(s) Fiadora(s), pela(s) Garantidora(s), e/ou por suas Afiliadas, de quaisquer outros contratos, termos ou compromissos firmados com a Credora e/ou os Titulares dos CRI e que não seja sanado no prazo de cura previsto nos respectivos instrumentos ou no prazo de cura de 5 (cinco) Dias Úteis contado de referido descumprimento, o que for maior;
- (xvi) Protestos de títulos contra as Cedentes, as Locatárias e/ou as Fiadoras, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), salvo se for cancelado ou sustado, em qualquer das hipóteses, dentro de 10 (dez) Dias Úteis contados da ciência das Cedentes, das Locatárias ou das Garantidoras;
- (xvii) Não cumprimento ou não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão ou sentença judicial, contra a(s) Cedente(s), a(s) Locatária(s) e/ou a(s) Fiadora(s), em valor individual ou agregado igual ou maior do que R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, sem que tal descumprimento/impugnação seja sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da publicação da decisão ou sentença judicial;
- (xviii) Transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela(s) Cedente(s), pela(s) Locatária(s), pela(s) Fiadora(s) e/ou pela(s) Garantidora(s), de suas obrigações assumidas neste instrumento ou em qualquer dos Documentos da Operação;
- (xix) Caso a Securitizadora verifique, a qualquer tempo, que o Imóvel Alegria, o Imóvel Sabiá, o Imóvel Dourados, o Imóvel Mateus e/ou Direitos de Superfície (ou respectiva cota ou fração) foi(ram) vendido(s), prometido(s) a venda, cedido(s), e/ou onerado(s) ou promessa de oneração, sem a prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI, observadas as regras constantes deste Contrato e da Alienação Fiduciária de Superfície;



- (xx) Decisão proferida nos autos de procedimento e/ou processo (judicial ou administrativo) contra a(s) Cedente(s), a(s) Locatária(s), a(s) Fiadora(s), a(s) Garantidora(s), Afiliadas e Representantes em decorrência de condutas relacionadas à Legislação Socioambiental e/ou à Legislação Anticorrupção e Antilavagem;
- (xxi) Descumprimento pela(s) Cedente(s), pela(s) Fiadora(s), pela(s) Garantidora(s) e/ou respectivas Afiliadas, em qualquer dos aspectos materiais de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB nº 14, de 28 de agosto de 2014 da Federação Brasileira de Bancos – Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, que resulte um Efeito Adverso Relevante, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (xxii) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela(s) Cedente(s), pela(s) Locatária(s), pela(s) Fiadora(s), pela(s) Garantidora(s), por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada, bem como caso tais pessoas constem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
- (xxiii) Caso sobrevenha decisão, judicial ou administrativa, que tenha como objeto embargar, impedir ou paralisar o andamento das obras dos Empreendimentos;
- (xxiv) Caso o Imóvel Alegria, o Imóvel Sabiá, o Imóvel Mateus, o Imóvel Dourados, os Imóveis e/ou demais bens outorgados em Garantia venham a ser objeto de qualquer Ônus ou promessa de outorga de Ônus; cessão/alienação ou promessa de cessão/alienação, de ainda que com condição suspensiva ou resolutiva; concessão de tais bens em garantia ainda que de propriedade superveniente e/ou residual, sem a prévia anuência dos Titulares dos CRI;
- (xxv) Caso seja realizada pela Hum Energia venda ou promessa de venda de Quotas da HIK e/ou da Mars Energia e/ou da Venus, sem a prévia anuência dos Titulares dos CRI;
- (xxvi) Contratação de novas dívidas pela Cedentes ou outorga de qualquer tipo de garantia pela Cedentes, incluindo-se oneração ou promessa de oneração de seu ativos;
- (xxvii) Perda da vigência dos Seguros até a data de quitação das Obrigações Garantidas, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, ou endosso dos Seguros a quaisquer terceiros;
- (xxviii) Caso seja apurado no Relatório de Medição atraso superior a 6 (seis) meses na data de previsão da conclusão/conexão do Empreendimento Alegria e/ou do Empreendimento



Sabiá e/ou do Empreendimento Dourados e/ou do Empreendimento Mateus, considerando-se para os fins deste Contrato de Cessão as datas previstas para a conclusão/conexão do Empreendimento Alegria, do Empreendimento Sabiá, do Empreendimento Dourados e do Empreendimento Mateus, 03/2025, 03/2025, 05/2025 e 05/2025, respectivamente;

- (xxix) Caso os Créditos Imobiliários sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral ainda que em caráter liminar, que não seja suspensa ou revertida pela respectiva Cedente no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da publicação da decisão;
- (xxx) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção, conforme aplicáveis, pelas Cedentes, pelas Locatárias, pelas Fiadoras e/ou pelas Garantidoras;
- (xxxi) Caso qualquer Cedente pratique qualquer ato comprovado com o propósito de anular, invalidar ou tornar inexecutível a Cessão de Créditos e o pagamento dos Créditos Imobiliários em favor da Cessionária; e/ou
- (xxxii) descumprimento do ICSD.

6.1.1. O valor do pagamento a ser feito pela Cedente à Emissora na hipótese da Recompra Compulsória ("Valor de Recompra Compulsória"), deve ser equivalente:

(i) Saldo devedor dos CRI na data do efetivo resgate antecipado acrescido de eventuais Despesas da Operação e Encargos Moratórios; e

(ii) caso sejam devidos, aos tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos neste Contrato, no Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data do efetivo resgate antecipado.

6.1.2. As Cedentes, as Fiadoras e/ou as Garantidoras deverão comunicar à Emissora sobre a ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Recompra Compulsória no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da ocorrência. O descumprimento do dever de notificar não impedirá o exercício de poderes e faculdades, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, decorrentes dos Documentos da Operação.

6.1.3. A Securitizadora poderá considerar automaticamente configurada a Hipótese de Recompra Compulsória, independentemente de deliberação dos Titulares dos CRI, aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, na ocorrência de quaisquer das Hipóteses de Recompra Compulsória previstos nas alíneas (i), (ii), (iii) e (vi) da Cláusula 8.1 acima, e desde que tenha decorrido eventual e respectivo prazo de cura.

6.2. Recompra Facultativa. As Cedentes, em relação aos seus respectivos Créditos Imobiliários, poderá realizar, a qualquer momento a partir da integralização dos CRI, a recompra



antecipada facultativa, total ou parcial, dos referidos Créditos Imobiliários, conforme o disposto abaixo:

- (a)** A Cedente solicitará a Recompra Facultativa por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data da efetiva Recompra Facultativa.
- (b)** A data de Recompra Facultativa deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;
- (c)** Será devido o Prêmio de Recompra Facultativa;
- (d)** A comunicação da Recompra Facultativa deve informar:
- (e)** A Data de Pagamento pretendida para realizar a Recompra Facultativa;
- (f)** O Valor de Pagamento Antecipado aplicável; e
- (g)** Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Cedente, à operacionalização da Recompra Facultativa.

6.2.1. Uma vez enviada a notificação mencionada acima, a Cedente ficará obrigada a realizar Recompra Facultativa solicitada, sob pena de ensejar a aplicação dos Encargos Moratórios previstos neste instrumento.

6.2.2. Os recursos necessários para realização da Recompra Facultativa deverão ser disponibilizados pela Cedente, na Conta Centralizadora, até às 15:00hs (quinze horas) do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento em que será realizada a Recompra Facultativa.

6.3. Multa Indenizatória. A Cedente responderá pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários até a amortização integral dos CRI, de modo que a Cedente pagará à Cessionária a Multa Indenizatória (conforme definida abaixo), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos ("Hipóteses de Multa Indenizatória"):

- (i)** a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários, do(s) Contrato(s) de Locação ou deste Contrato sejam reconhecidas ou declaradas, no todo ou em parte;
- (ii)** caso os Créditos Imobiliários sejam parcial ou integralmente declarados nulos, inexistentes, inexigíveis, inválidos, ineficazes e/ou ilegais; e
- (iii)** caso o(s) Contrato(s) de Locação e/ou este Contrato seja resilido, rescindido ou de qualquer forma resolvido posteriormente à integralização dos CRI.



6.3.1. Ocorrendo qualquer uma das Hipóteses de Multa Indenizatória, a Cedente pagará à Cessionária multa compensatória, a título de indenização na forma dos Artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente ao Valor de Recompra Compulsória, observada nesta Cláusula ("Multa Indenizatória").

6.3.2. A Cedente deverá comunicar à Cessionária, imediatamente quando da sua ciência, sobre a ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Multa Indenizatória.

6.3.3. Após o efetivo pagamento da Multa Indenizatória, a Cedente se sub-rogará à Cessionária em todos os Créditos Imobiliários eventualmente existentes.

6.3.4. A Multa Indenizatória será paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Cedente, de notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária, com aviso de recebimento, noticiando a ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Multa Indenizatória.

6.3.5. As Partes desde já reconhecem que a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória acima prevista sobreviverá à eventual rescisão, rescisão ou resolução deste Contrato, continuando plenamente válida e eficaz, sendo exigível de acordo com os seus termos.

6.3.6. Caso a Hipótese de Multa Indenizatória ocorra apenas em relação a determinados Créditos Imobiliários o pagamento da Multa Indenizatória deverá ser realizado apenas em relação ao Crédito Imobiliário que venha a ser afetado, observada a proporção do referido Crédito Imobiliário em relação aos CRI.

6.4. Disposições aplicáveis à Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória. Na hipótese de mora no pagamento do Valor da Recompra Compulsória e/ou da Multa Indenizatória, incidirão, sobre os valores em atraso os Encargos Moratórios, calculados *pro rata die* pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice previstos no Contrato de Locação.

6.4.1. A Cedente desde já reconhece como líquido, certo, determinado e exigível, para os fins do Artigo 784 do Código de Processo Civil, o Valor de Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória calculados e informados pela Cessionária. As Partes, desde já, concordam que nenhuma reclamação suspenderá a exigibilidade dos pagamentos conforme previstos nos Contratos de Locação.

6.4.2. Os pagamentos recebidos pela Cessionária, nos termos das Cláusulas acima devem ser creditados na Conta Centralizadora.

6.4.3. O pagamento do Valor de Recompra Compulsória exclui o pagamento da Multa Indenizatória e vice-versa.

6.5. Negócio Aleatório. A Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória configuram um negócio aleatório, nos termos dos Artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que cada



Cedente se obriga de forma definitiva, irrevogável e irretroatável a pagar à Cessionária os valores devidos na forma das Cláusulas acima, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente do real valor e do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando nas hipóteses previstas nesta Cláusula.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação nos meios eletrônicos em que a Emissora publica seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, sem prejuízo das obrigações da Emissora perante a CVM.

7.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte das Cedentes.

7.3.1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

7.4. Relatório Anual: Em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário à CVM, a Emissora obriga-se, desde já a: **(i)** informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social, os referidos documentos devem ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando, de acordo com as informações disponibilizadas: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência de qualquer das



hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Investidores, nos termos do Anexo III art. 11 §2º do Código de Ofertas Públicas ANBIMA.

7.5. Demonstrações Financeiras da Emissora: A Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia.

7.6. A Emissora e/ou as Cedentes, disponibilizarão ao Agente Fiduciário em até 90 (dias) dias a contar da data de encerramento do exercício social da ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, bem como, a memória de cálculo do ICSD. Sendo certo que o Agente Fiduciário se balizará pelas informações que lhe forem disponibilizadas pela Emissora e/ou Cedentes para verificar o atendimento do ICSD.

7.7. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

7.8. A Emissora neste ato declara que:

(a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora e emissor atualizado perante a CVM;

(b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;

(c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;



- (e) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (g) observado o disposto no item "(e)" acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (h) conforme declarado pelas Cedentes, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Empreendimento Sabiá, ao Empreendimento Alegria, ao Empreendimento Mateus e ao Empreendimento Dourados;
- (i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (k) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
- (l) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (m) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;
- (n) analisou e divulgou, na forma do **Anexo V**, eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento;
- (o) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;



(p) assegurar a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

(q) assegurar que os créditos imobiliários representados pelas CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à Operação; e

(r) assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

CLÁUSULA OITAVA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do Artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Conta Centralizadora, e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante o registro deste Termo de Securitização na B3 pela Emissora, conforme previsto no Artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430.

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

8.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do Artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do Artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias, os Investimentos Permitidos e os recursos mantidos na Conta Centralizadora permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430.

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



8.4.2. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários na forma do Artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar à B3 1 (uma) via original ou eletrônica do Termo de Securitização.

8.5. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da Amortização do principal, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares dos CRI, observado que, eventuais resultados, financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado, sendo-lhe facultado realizar aplicações financeiras a qualquer tempo, observado que eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários não integrarão o Patrimônio Separado.

8.6. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 30 de junho de cada ano.

8.7. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, para fins do disposto nos termos da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

(a) com relação às CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;

(b) 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;

(c) 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; e

(d) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: **(i)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(ii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora e pela Conta Vinculada; e **(iii)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.



8.8. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita neste Termo de Securitização serão suportados pelas Cedentes, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pelas Cedentes sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

8.8.1. A Taxa de Administração (conforme definida abaixo) será devida pelas Cedentes, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

8.8.2. Sobre os valores em atraso devidos pelas Cedentes à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

8.9. Guarda de Documentos: A Securitizadora será responsável pela guarda de uma via eletrônica do Contrato de Cessão, recebendo a Instituição Custodiante outra via eletrônica. A Securitizadora também será responsável pela guarda de uma via eletrônica de todos os Documentos da Operação devidamente registrados nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registros de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais, conforme aplicável.

8.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Durante o Período de Carência, a ordem de prioridade de pagamentos, abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora, conforme o caso, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Recebíveis e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Prioridade de Pagamentos Durante o Período de Carência"):

- (i) Pagamento das Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- (ii) Quaisquer Despesas da Operação em aberto;
- (iii) Recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (iv) Recomposição do Fundo de Juros, caso necessário;
- (v) Recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (vi) Pagamento de parcela(s) de Juros Remuneratórios vencidas e não pagas, se aplicável;
- (vii) Pagamento da parcela mensal de Juros Remuneratórios imediatamente vincenda;
- (viii) Composição do Fundo AMEX (exclusivamente com recursos advindos dos Recebíveis); e
- (ix) Devolução de eventual valor excedente às Contas das Cedentes.



8.10.1. Após o Período de Carência, a ordem de prioridade de pagamentos, abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Recebíveis, e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, nesse último caso a qualquer tempo, devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Prioridade de Pagamentos Após o Período de Carência"):

Até a conclusão/conexão dos Empreendimentos

- (i)** Pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- (ii)** Quaisquer Despesas da Operação em aberto;
- (iii)** Recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (iv)** Recomposição do Fundo de Juros, caso necessário;
- (v)** Recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (vi)** Pagamento de parcela(s) de Juros Remuneratórios vencidas e não pagas, se aplicável;
- (vii)** Pagamento da parcela mensal de Juros Remuneratórios imediatamente vincenda (prioritariamente com recursos advindos do Fundo AMEX);
- (viii)** Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, conforme disposto no Termo de Securitização.

A partir da conclusão/conexão dos Empreendimentos

- (i)** Pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- (ii)** Quaisquer Despesas da Operação em aberto;
- (iii)** Recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (iv)** Recomposição do Fundo de Juros, caso necessário;
- (v)** Recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (vi)** Pagamento de parcela(s) de Juros Remuneratórios vencidas e não pagas, se aplicável;



(vii) Pagamento da parcela mensal de Juros Remuneratórios imediatamente vincenda;

(viii) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, conforme disposto no Termo de Securitização.

8.10.2. Para fins do presente instrumento, entende-se como “conclusão/conexão dos Empreendimentos” a emissão da primeira fatura das usinas fotovoltaicas pela concessionária de energia competente.

8.11. Insuficiência do Patrimônio Separado: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à companhia Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada na forma da Cláusula Quatorze do Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência para segunda convocação e será instalada **(i)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou **(ii)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I – caso a Assembleia Especial de Investidores 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.

8.12. Aplicação de Recursos da Conta Centralizadora: Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão aplicados nos termos previstos pelas Cláusulas 8.10 a 8.12 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.12.1. Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta Centralizadora serão aplicados em Investimentos Permitidos. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Securitizadora. Sendo esses rendimentos, líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, acrescidos aos valores devidos às Cedentes. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer



responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

CLÁUSULA NONA – AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

(a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;

(b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no Artigo 5º da Resolução CVM nº 17;

(c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do Artigo 66 da Lei 6.404 e Seção III do Capítulo II da Resolução CVM nº 17;

(d) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(e) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do Artigo 6º da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no **Anexo VI**, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(f) não possui qualquer relação com a Emissora ou com as Cedentes que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

(g) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade relativa as Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, uma vez que recebeu cópia eletrônica do Contrato de Cessão assinada pelos Fiadoras, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das Garantias, na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Títulos e Documentos competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização,



cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, **(i)** Não é possível afirmar a suficiência dos Contratos de Alienação Fiduciária de Superfície, entretanto, com base no valor convencionado pelas partes, o Direito de Superfície é insuficiente em relação ao saldo devedor da Oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, considerando ainda, que até a data de assinatura deste Termo de Securitização tal contrato não foi registrado nos competentes cartórios; e **(ii)** a Cessão Fiduciária de Recebíveis e as Aliações Fiduciárias de Participações poderão ser suficientes caso os dispositivos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e dos Contratos de Aliações Fiduciárias de Participações sejam respeitados, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros, considerando ainda, que até a data de assinatura deste Termo de Securitização tal contrato não foi registrado nos competentes cartórios.

9.3. Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (a)** exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b)** zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c)** verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e)** intimar, conforme o caso, a Emissora, as Cedentes e/ou os Fiadoras a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, ao Escriturador dos CRI, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (g)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;



- (h)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;
- (i)** renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Investidores que deliberará sobre sua substituição;
- (j)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m)** comunicar os Titulares dos CRI, no prazo máximo 7 (sete) Dias Úteis, contado a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
- (n)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante recebimento dos documentos emitidos e encaminhados pela Emissora, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o)** disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado pela Emissora, através de seu *website* e/ou sua central de atendimento;
- (p)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q)** fornecer, nos termos do § 1º do Artigo 32 da Lei nº 14.430 à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do Artigo 18 da Lei nº 14.430;
- (r)** convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404;
- (s)** comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;



(t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

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

(v) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas das Cedentes, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das Garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

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

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário, às custas do Patrimônio Separado, honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) parcelas anuais no valor de R\$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IGP-M, 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.

9.4.1. Caso a operação seja desmontada, o valor da primeira parcela será devido pela Securitizadora (com recursos do Patrimônio Separado) e/ou Cedentes a título de estruturação até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.

9.5. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pelas Cedentes, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário pelo Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, permanecem exigíveis as obrigações das Cedentes e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que as Cedentes assumirão a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

9.6. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos CRI 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.

9.7. As parcelas citadas na Cláusula 9.4 acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), incluindo quaisquer majorações das alíquotas já existentes, de forma que o Agente Fiduciário receba a remuneração como se tais tributos não fossem incidentes.

9.8. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

9.9. Adicionalmente, as Cedentes e/ou a Emissora (com recursos do Patrimônio Separado) anteciparão ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pelas Cedentes, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora (com recursos do Patrimônio Separado) e/ou pelas Cedentes. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pelas Cedentes. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: **(i)** publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; **(ii)** despesas com conferências e contatos telefônicos; **(iii)** obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; **(iv)** locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; **(v)** se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos 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 Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; **(vii)** revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21; **(viii)** gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e/ou Cedentes, 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; **(x)** custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

9.10. 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 Emissora e/ou às Cedentes e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.



9.11. 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 nas cláusulas acima será acrescido à dívida das Cedentes, tendo preferência na ordem de pagamento. 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.

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

9.13. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais 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 dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado.

9.14. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário. A substituição do Agente Fiduciário deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

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

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no Artigo 29 da Lei nº 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.



9.16. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das Cláusulas 9.14 e 9.15 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.17. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

9.18. Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria simples dos Titulares dos CRI, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

9.19. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

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

9.21. Presunção de Veracidade: Caberá às Cedentes a verificação e análise da veracidade dos documentos, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário, não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

9.22. Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO



10.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado.

10.2. Convocação da Assembleia Especial de Investidores: Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração transitória, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação e segunda convocação, com a presença de qualquer quantidade de beneficiários, nos termos do Artigo 28 da Resolução nº CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria simples dos CRI, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

10.3. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial de Investidores deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

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

(a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; e

(b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias junto aos investidores previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares de CRI decidam nesse sentido.

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

10.4.2. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses:

(a) caso a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo,



em segunda convocação ou **(b)** caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

11.1 Assembleia Especial de Investidores: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou de interesse dos Titulares dos CRI, aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM nº 60, e no que couber, o disposto na Lei nº 6.404, Resolução CVM nº 194 e na Resolução CVM nº 81, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

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

11.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores (mediante envio da convocação pela Securitizadora aos Titulares de CRI e disponibilização na página que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI na rede mundial de computadores), toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente às Cedentes.

11.3.1. Para os casos em que a Assembleia Especial de Investidores for realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, a convocação prevista na Cláusula 11.3 acima poderá ser realizada de forma resumida, com a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa estará disponível a todos os Titulares dos CRI.

11.3.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.3.1 acima, a Emissora deverá disponibilizar todas as informações relativas à convocação da Assembleia, a ser realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores.

11.3.3. Nos termos da Resolução CVM nº 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Investidores, deverão ser 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 (<http://www.canalsecuritizadora.com.br>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do Artigo 26, § 5º do Artigo 44, Artigo 45, do inciso IV, “b” do Artigo 46 e do inciso I do Artigo 52 da Resolução CVM nº 60 e conforme Lei nº 14.430.



11.3.4. 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.

11.4. Prazo para Realização: Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira convocação ou no prazo mínimo de 8 (oito) dias a contar da primeira publicação da segunda convocação, caso a Assembleia Especial de Investidores não tenha sido realizada na primeira convocação, não sendo admitido que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, com base no Ofício-Circular CVM/SEP 02/2012, e respeitada a legislação vigente à época.

11.5. Validade: As deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Investidores, observados o respectivo *quórum* de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial de Investidores, ou que 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 máximo de 7 (sete) Dias Úteis contados da realização da Assembleia Especial de Investidores, por meio da disponibilização da ata da referida assembleia no site.

11.6. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário dos CRI poderá adotar o disposto na legislação.

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

11.8. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM nº 81, bem como o disposto na Lei nº 6.404, a respeito das assembleias gerais de acionistas.



11.9. Quórum de Instalação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á com a presença de Titulares de CRI com qualquer número presentes, exceto se previsto de outra forma na Resolução CVM nº 60.

11.10. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

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

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

11.13. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores, a Emissora deverá 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 dos Titulares dos CRI.

11.14. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais de Investidores deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

11.15. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais de Investidores.

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

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



11.18. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples dos CRI presentes na Assembleia Especial de Investidores e, em segunda convocação, por qualquer número.

11.19. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(i)** às datas de pagamento da Remuneração dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(iii)** ao prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** aos Eventos de Recompra Compulsória; **(v)** aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vi)** aos Contratos de Garantia que possam comprometer suas suficiências, exequibilidades, validades ou liquidez; **(vii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais de Investidores; **(viii)** realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(ix)** qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(x)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento das Cedentes (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e **(xi)** eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta Centralizadora, conforme a Cláusula 8.10 deste Termo de Securitização, deverão ser aprovadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, da totalidade dos CRI.

11.20. Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

11.21. Dispensa: Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pela Emissora e pelo Agente Fiduciário. Não obstante, após a emissão dos CRI, este instrumento e/ou os demais Documentos da Operação somente poderão ser alterados mediante anuência dos Titulares dos CRI em circulação, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, não sendo, entretanto, necessária a anuência dos Titulares dos CRI em circulação sempre que tal alteração, conforme Resolução CVM nº 60: I – decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; II – decorrer da substituição de direitos creditórios pela Securitizadora; III – for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da emissora ou dos prestadores de serviços; IV – envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no Contrato de Cessão; e V – decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do § 4º do Artigo 25 da Resolução CVM nº 60.



11.22. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais de Investidores serão encaminhadas somente à CVM, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Investidores deliberar em sentido diverso.

CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 14.430, e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido à Emissora (a) parcela única de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) pela emissão dos CRI, a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização; e (b) durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) ao mês, 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, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração"). Em qualquer Reestruturação (conforme definido no Anexo IX deste Termo de Securitização) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Especiais de Investidores, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, 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, condições precedentes e garantias; e (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA/IBGE, acréscimo 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.

12.1.1. A remuneração definida nesta Cláusula 0 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

12.1.2. Caso as Cedentes atrasem o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta Cláusula, estará sujeita a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.



12.1.3. Os valores referidos nesta Cláusula 0 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.2. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- 1) 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;
- 2) averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à assembleia geral dos titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- 7) 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;
- 8) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- 9) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;



- 10) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- 11) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- 12) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- 13) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- 14) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- 15) 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;
- 16) 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;
- 17) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;
- 18) 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;
- 19) 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;
- 20) os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta Restrita;
- 21) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta Restrita e/ou ao Patrimônio Separado;
- 22) 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;
- 23) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;
- 24) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e



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

12.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

i.A Securitizadora em nenhuma hipótese incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará qualquer custo ou despesa com recursos próprios. Eventual antecipação, se e quando realizada, será exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, e nos limites deste instrumento.

ii.As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI que remuneram aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.

12.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 12.2 e 12.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 0 deste Termo de Securitização;

(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observada a Cláusula 12.4.1 e 12.4.2 deste Termo de Securitização; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização.

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

12.4.2. Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.



12.5. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora às Cedentes, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos às Cedentes, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

13.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (Artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor, e Artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor). 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, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive países com tributação favorecida.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (Artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor, e Artigo 70, I da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o valor resultante da multiplicação de



R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 01 de abril de 2015, conforme em vigor).

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o Artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme em vigor, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, de 7 de outubro de 2015, conforme em vigor. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (Artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme em vigor). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do Artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no Artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

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

13.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior



Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no Artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme em vigor.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

13.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

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

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA QUATORZE – PUBLICIDADE

14.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Especiais de Investidores, serão realizados mediante publicação de



edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, bem como na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<http://www.canalsecuritizadora.com.br>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no Artigo 289 da Lei nº 6.404, na Resolução CVM nº 60 ou, ainda, a legislação em vigor, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. Todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado. 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.

14.2. A partir da entrada em vigor da Resolução CVM nº 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser 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 (<http://www.canalsecuritizadora.com.br>), na forma do § 5º do Artigo 44, Artigo 45 e da alínea “b” do Artigo 46 da Resolução CVM nº 60, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

14.3. A Securitizadora poderá deixar de realizar as publicações em jornal acima previstas caso **(i)** notifique todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores; ou **(ii) (a)** encaminhe a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cuja as comprovações de envio e recebimento valerá como ciência da publicação e **(b)** disponibilize na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<http://www.canalsecuritizadora.com.br>), o referido edital de convocação, conforme Lei nº 14.430, Resolução CVM nº 60 e legislação em vigor. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM nº 44.

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

CLÁUSULA QUINZE – CUSTÓDIA E REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Custódia e Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos dos Artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do **Anexo IV** a este Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão registrados na B3 de acordo com o Artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430.



CLÁUSULA DEZESSEIS – NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição,
CEP 04538-001, São Paulo – SP

At: Nathalia Machado e Amanda Martins

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Para o Agente Fiduciário:

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi,
CEP 04538-133, São Paulo – SP

At.: Estevam Borali

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

16.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS

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

(a) Risco de mercado:

Política econômica do Governo Federal

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a)



variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país. Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

Efeitos da política anti-inflacionária.

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

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

Efeitos da elevação súbita da taxa de juros



A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

Adicionalmente, a alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente os CRI.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive das Cedentes e das Locatárias.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América e/ou da China podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados



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

(b) Risco de crédito:

Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra as Cedentes. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Locatárias, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Locatárias poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pelas Locatárias, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

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

Risco da não realização da carteira de ativos

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pelas Locatárias poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores, os



Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI. Ainda, nos termos do Contrato de Cessão, caso as Cedentes e as Fiadoras deixem de honrar com as Obrigações Garantidas nele descritas, o Patrimônio Separado poderá sofrer atrasos e/ou a falta do pagamento dos Créditos Imobiliários em caso de hipóteses de Recompra Compulsória ou Multa Indenizatória.

(c) Risco de Liquidez:

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

(d) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu Artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

(e) Riscos Operacionais: Falhas nos procedimentos e controles internos adotados pela Emissora, Agente Fiduciário e demais prestadores de serviços da Emissão podem afetar negativamente a qualidade dos Créditos Imobiliários e sua respectiva cobrança, o que poderá acarretar perdas para os Titulares dos CRI. Adicionalmente, os agentes que atuam nesta Emissão utilizam tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação podem ser vulneráveis a interrupções, e alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer



falha significativa nos sistemas ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle, produzindo um impacto negativo nos CRI. Além disso, se não forem capazes de impedir falhas de segurança, a Emissora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviços da Emissão podem sofrer danos financeiros e reputacionais ou, ainda, incorrer em multas em razão da divulgação não-autorizada de informações confidenciais pertencentes a ela ou aos seus parceiros, clientes, consumidores ou fornecedores. Ademais, a divulgação de informações sensíveis não públicas através de canais de mídia externos poderia levar a uma perda de propriedade intelectual ou danos a sua reputação e imagem, prejudicando a sua capacidade de atuar na Emissão e prejudicando os Titulares dos CRI.

(f) Riscos Setoriais:

Atividades das Cedentes

As Cedentes têm por objeto social a construção de usinas e redes de distribuição de energia solar fotovoltaica. O resultado futuro decorrente da condução das operações das Cedentes impactará de maneira relevante o desempenho financeiro destas, podendo afetá-lo adversamente na hipótese de a execução dos respectivos objetos sociais não alcançar o sucesso esperado e, consequentemente, prejudicar sua capacidade em honrar com as obrigações assumidas no âmbito da Emissão, conforme aplicáveis.

As Cedentes não têm experiência prévia em operação de securitização com o mesmo ativo objeto desta Emissão.

Atividades das Locatárias

As Locatárias têm por objeto social a reunião de consumidores cativos de energia elétrica, pessoas físicas ou jurídicas, para a negociação e exploração conjunta de geração distribuída, através da geração compartilhada, autoconsumo remoto ou geração junto à carga de energia elétrica, nos moldes preconizados pelo art. 1º da Lei nº 14.300/2022. Para tanto, as Locatárias intitularão centrais de micro ou minigeração distribuída, que gerarão energia elétrica a partir de fontes renováveis e/ou alternativas de geração de energia elétrica, cuja energia ativa injetada na rede de distribuição será cedida a título gratuito à distribuidora local e computada na forma de créditos de energia elétrica, para posterior compensação com o consumo verificado nas unidades consumidoras das associações e/ou de seus associados e/ou nas unidades consumidoras de seus associados que estejam em nome das associações e tenham sido transferidas por seus associados, através do Sistema de Compensação de Energia Elétrica – SCEE, conforme disposições dos seus estatutos sociais e previsões constantes na Lei 14.300/2022, na Resolução ANEEL nº 1.000/2021 e demais normas que venham a lhe substituir ou complementar. O resultado futuro decorrente da condução das operações das Locatárias impactará de maneira relevante seu desempenho financeiro, podendo afetá-lo adversamente na hipótese de a execução dos respectivos objetos



sociais não alcançar o sucesso esperado e, conseqüentemente, prejudicar sua capacidade em honrar com as obrigações assumidas no âmbito dos Contratos de Locação, conforme aplicáveis.

As Locatárias não têm experiência prévia em operação de securitização com o mesmo ativo objeto desta Emissão.

(g) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

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

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

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

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

(l) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados



através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

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

(n) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção do Imposto de Renda sobre os CRI, conforme descrito na Cláusula Treze, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda, do IOF ou de demais tributos incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora recomenda aos subscritores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

(o) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(p) Risco em Função do Registro Automático da Oferta: A oferta dos CRI está sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, nos termos do Artigo 26 e seguintes da Resolução CVM nº 160, de forma que as informações prestadas pelas Cedentes, pelos Garantidores, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(q) Risco de Pré-pagamento, de Amortização Extraordinária ou de Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total, em virtude de eventuais recompras facultativas dos Créditos Imobiliários por parte das Cedentes. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI, bem como com o mesmo tratamento tributário aplicável aos CRI.



(r) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12.4 deste Termo de Securitização.

(s) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial de Investidores: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Investidores necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI. Adicionalmente, as deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no presente Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. 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 Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

(t) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas às Cedentes, às Garantidoras, às Fiadoras e ao Empreendimento Sabiá, Empreendimento Alegria, Empreendimento Dourados e Empreendimento Mateus e seus antecessores proprietários nos últimos 10 (dez) anos, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de quaisquer questões relativas aos antecessores proprietários dos Imóveis em período superior a 10 (dez) anos. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou os Empreendimentos, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(t.1.) Não conclusão da auditoria jurídica dos Imóveis Dourados e Mateus.

Até a Data de Emissão dos CRI da 1ª Série, ainda não havia sido concluída da auditoria legal dos Imóveis Mateus e Dourados, cujas locações também constituirão lastro dos CRI da 1ª Série, não tendo sido recebidos até tal data os documentos necessários à análise de tais imóveis no âmbito da auditoria legal. Nesse sentido, podem ter sido averbados ônus ou gravames na matrícula dos Imóveis Mateus e Dourados, bem como pode haver quaisquer outras contingências, dívidas, obrigações e até mesmo eventual inconsistência na propriedade e na outorga do eventual direito real de superfície sobre tais imóveis, que não foram identificados e/ou analisados ("Contingências").

A aprovação, em auditoria legal, dos Imóveis Mateus e Dourados é condição precedente para a integralização dos CRI da 2ª Série da 82ª Emissão da Emissora, os quais não são objeto da presente Oferta.



Todavia, a eventual existência de Contingências poderá interferir no fluxo de recebíveis dos CRI da 1ª Série, bem como poderá haver o comprometimento parcial da cessão dos Créditos Imobiliários objeto do Contrato de Cessão, tendo em vista a possibilidade de Recompra Compulsória ou Multa Indenizatória, o que comprometeria o montante total dos Créditos Imobiliários cedidos no âmbito do Contrato de Cessão.

(u) Risco de não constituição das Garantias: Na presente data, as Garantias não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos não foram registrados nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros e liberações dos gravames encontram-se especificados nos Contratos de Garantia, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

(u.1) Não formalização da escritura pública de outorga do Direito Real de Superfície em relação aos Imóveis Dourados e Mateus

Até a Data de Emissão dos CRI da 1ª Série, ainda não havia sido outorgado, mediante escritura pública, o Direito Real de Superfície sobre os Imóveis Mateus e Dourados, cujas locações também constituirão lastro dos CRI da 1ª Série. Em virtude disso, a Garantia de Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície sobre os Imóveis Mateus e Dourados fica impossibilitada de ser constituída, mediante o devido registro perante os cartórios de registro de imóveis competentes.

A constituição e registro da Garantia de Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície dos Imóveis Mateus e Dourados é condição precedente para a integralização dos CRI da 2ª Série da 82ª Emissão da Emissora, os quais não são objeto da presente Oferta.

Todavia, a não outorga da escritura pública de outorga do Direito Real de Superfície e a consequente não constituição de tal garantia poderão interferir no fluxo de recebíveis dos CRI da 1ª Série, bem como poderá haver o comprometimento da cessão dos Créditos Imobiliários objeto do Contrato de Cessão, tendo em vista a possibilidade de Recompra Compulsória ou Multa Indenizatória, o que comprometeria o montante total dos Créditos Imobiliários cedidos no âmbito do respectivo Contrato de Cessão.

(u.2) Não constituição e registro do Direito Real de Superfície perante os competentes cartórios de registro de imóveis em relação aos Imóveis Sabiá e Alegria

Até a Data de Emissão dos CRI da 1ª Série, embora tenham sido outorgadas as escrituras públicas de outorga do Direito Real de Superfície em favor das Cedentes, no tocante aos Imóveis Sabiá e Alegria, ainda não havia sido constituído o Direito Real de Superfície, mediante o registro de tais escrituras perante os cartórios de registro de imóveis competentes.

Cumprir informar que haverá a liberação de parte dos recursos da integralização dos CRI da 1ª Série às Cedentes, no montante de aproximadamente R\$ 38.048.000,00 (trinta e oito milhões e quarenta e oito mil reais), mediante a comprovação da prenotação das referidas escrituras públicas



perante os competentes cartórios de registro de imóveis, ficando a liberação dos valores restantes condicionada à comprovação dos efetivos registros.

Em virtude disso, no caso de atraso ou impossibilidade de registro de tais escrituras na forma acima descrita, as Garantias terão atraso na sua constituição ou poderão até mesmo não serem constituídas, podendo ocasionar eventos de Recompra Compulsória, Multa Indenizatória ou até mesmo a liquidação antecipada dos CRI da 1ª Série.

Nessa hipótese, o Patrimônio Separado poderá enfrentar dificuldades na recuperação dos montantes já liberados às Cedentes conforme acima descrito, uma vez que terá que exigir destas o pagamento da Recompra Compulsória e Multa Indenizatória relativas aos Créditos Imobiliários cuja parcela do preço de cessão já tenha sido efetivamente liberada às Cedentes, ainda que judicialmente.

Em tais situações, poderá haver interferência no fluxo de recebíveis dos CRI da 1ª Série, bem como poderá haver o comprometimento da cessão dos Créditos Imobiliários objeto do Contrato de Cessão, tendo em vista a possibilidade de Recompra Compulsória ou Multa Indenizatória conforme acima mencionado, o que comprometeria o montante total dos Créditos Imobiliários cedidos no âmbito do respectivo Contrato de Cessão.

(v) Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco: Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares dos CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco. Caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

(w) Risco da atuação do Agente Fiduciário atuar em outra emissão da Emissora: Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outra emissão de valores mobiliários da Emissora. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão.

(x) Risco de Performance dos Empreendimentos: Os Empreendimentos encontram-se em fase de construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras, as Cedentes poderão não ter capacidade de adimplir com as obrigações pecuniárias decorrentes dos Créditos Imobiliários.

(y) Riscos Relacionados a Apólices de Seguros. As Cedentes, nos termos dos Contratos de Locação e do Contrato de Cessão, são responsáveis pela contratação de Seguro de Riscos de Engenharia no valor de 100% (cem por cento) do custo total da obra dos Empreendimentos e Seguro de Responsabilidade Civil. Qualquer situação que comprometa a exequibilidade, a suficiência e/ou a formalização dos referidos seguros poderá acarretar prejuízos ao Patrimônio Separado, na medida em que a Emissora será a beneficiária de tais seguros nos termos dos Documentos da Operação.



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

(aa) Risco de Concentração: Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pelas Locatárias, ou seja, em poucos devedores. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado nas Locatárias, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pelas Locatárias dos valores devidos no âmbito dos Contratos de Locação, bem como das Obrigações Garantidas pelos Cedentes no âmbito do Contrato de Cessão. Não há garantia que as Locatárias e/ou as Cedentes terão recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos Contratos de Locação e do Contrato de Cessão, respectivamente. Sendo assim, caso estas não cumpram com suas respectivas obrigações, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

(bb) Riscos de Descaracterização do Lastro da Emissão: O lastro dos CRI é composto pelos Creditórios Imobiliários que devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização, principalmente no que diz respeito a destinação dos recursos para fins imobiliários. Assim, considerando que parte dos recursos será liberado antecipadamente pela Securitizadora para uso futuro nos Empreendimentos, conforme aplicável, bem como que a operação não conta com o monitoramento e medição, periódica, das obras e que a comprovação da efetiva utilização dos recursos nos Empreendimentos, conforme aplicável, será verificada conforme liberação de cada Tranche, não é possível assegurar que os recursos serão integralmente aplicados nos Imóveis, sendo que, caso as Cedentes não consigam comprovar a efetiva utilização dos recursos nos Imóveis, tal situação pode ensejar a descaracterização dos CRI e, no limite, pode provocar o resgate antecipado ou, conforme aplicável, a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, em razão de sua má formalização, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

(cc) Risco de Descasamento: Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos dos Contratos de Locação, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares dos CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte das Locatárias, caso em que os Titulares dos CRI poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte das Locatárias, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

(dd) Risco de Formalização. As CCI representam os Créditos Imobiliários, oriundos dos Contratos de Locação. Problemas na origem e na formalização dos Créditos Imobiliários podem



ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares dos CRI. Ademais, a celebração dos Contratos de Locação e a emissão das CCI devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular celebração, emissão e formalização, e falhas na constituição ou formalização de tais documentos, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

(ee) Risco de Distribuição Parcial e de não concretização da Oferta dos CRI. Caso não seja atingido o montante mínimo da Oferta dos CRI, esta será cancelada e os Investidores terão seus pedidos cancelados. Neste caso, caso, os Investidores já tenham realizado a integralização dos CRI para a respectiva instituição participante da Oferta, serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários (conforme definidos abaixo) realizados no período, o que poderá ocasionar perdas para os Investidores.

No caso de captação abaixo do montante mínimo da Oferta até a data de encerramento da Oferta, a Oferta será cancelada. Uma vez atingido o montante mínimo da Oferta, a Emissora poderá encerrar a Oferta a qualquer momento, cabendo a esta devolver aos Investidores os valores já integralizados de acordo com os critérios de restituição de valores (conforme definidos no âmbito da Oferta) no caso de Distribuição Parcial.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial. Não haverá a distribuição de lote adicional e de lote suplementar, conforme previsto nos Artigos 50 e 51 da Resolução CVM nº 160.

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

CLÁUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

18.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo



Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

18.4. 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, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, com certificado digital, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

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

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

18.7. A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os Artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

18.8. Assinatura Digital: A Emissora e o Agente Fiduciário 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, de 20 de setembro de 2019, conforme em vigor ("Lei nº 13.874"), bem como na Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, conforme em vigor ("Lei nº 14.063"), na Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor ("MP nº 2.200-2"), no Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, conforme em vigor ("Decreto nº 10.278"), e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

18.8.1. 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, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que a Emissora e o Agente Fiduciário se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

18.8.2. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.



CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

19.1.1. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Qualificados e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA VINTE – FORO

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

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

São Paulo/SP, 27 de fevereiro de 2024.

(As assinaturas seguem nas próximas páginas.)



(PÁGINA DE ASSINATURAS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 82ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, CELEBRADO EM 27 DE FEVEREIRO DE 2024.)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: Amanda Regina Martins

Cargo: Diretora

CPF/MF: 430.987.638-25

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Estevam Borali

Cargo: Diretor

CPF: 370.995.918-78

Nome: Juliana Mayumi Nagai

Cargo: Procuradora

CPF: 443.265.778-27



(**ANEXO I** DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 82ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, CELEBRADO EM 27 DE FEVEREIRO DE 2024.)

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SABIÁ

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO:				
			São Paulo/SP, 27 de fevereiro de 2024				
SÉRIE	01	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ: 41.811.375/0001-19							
ENDEREÇO: Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474							
COMPLEMENTO	Conjuntos 1009 e 1010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano							
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
3. DEVEDOR							
RAZÃO SOCIAL: ASSOCIAÇÃO AUTOPRODUTORES DE ENERGIA SABIÁ							
CNPJ: 53.407.286/0001-90							
ENDEREÇO: Praia do Flamengo, nº 66, bloco B, salas 1.213, Bairro Flamengo, CEP 22210-030, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.							
4. TÍTULO							
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS celebrado em 27 de fevereiro de 2024 (“Contrato de Locação Sabiá”).							
4. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS							
R\$ 9.804.981,00 (nove milhões, oitocentos e quatro mil, novecentos e oitenta e um reais)							
5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL							
Imóvel objeto da matrícula nº 1.198 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Barra do Piraí/RJ, no município de Barra do Piraí, Estado do Rio de Janeiro, na Estrada Sítio São João, nº 401, área 1, Bairro Ipiabas, CEP 27115-220.							
6. CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS							
6.1. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO			27/03/2025				
6.2. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO			27/02/2034				
6.3. VALOR TOTAL			R\$ 9.804.981,00 (nove milhões, oitocentos e quatro mil, novecentos e oitenta e um reais)				
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA			O Valor Nominal Unitário dos Créditos Imobiliários, será atualizado monetariamente de acordo com a variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”).				
6.5. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS			Mensal				
6.6. LOCAL DE PAGAMENTO			São Paulo				
6.7. ENCARGOS			São os encargos devidos pela Cedentes e/ou pelo				



			Locatário, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação. Esses encargos serão aplicáveis pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da obrigação, e serão calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (iv) Multa: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo; (v) Juros Moratórios: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (vi) Despesas: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Emitente na cobrança do crédito
6.8. GARANTIAS			A CCI não contará com garantia real ou fidejussória
6.9. JUROS REMUNERATÓRIOS			Não aplicável
7. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS			
#	Datas de Pagamento	Pagamento	
1	27/03/2024	Não	
2	25/04/2024	Não	
3	27/05/2024	Não	
4	25/06/2024	Não	
5	25/07/2024	Não	
6	27/08/2024	Não	
7	25/09/2024	Não	
8	25/10/2024	Não	
9	26/11/2024	Não	
10	26/12/2024	Não	
11	27/01/2025	Não	
12	25/02/2025	Não	
13	25/03/2025	Sim	
14	25/04/2025	Sim	
15	27/05/2025	Sim	
16	25/06/2025	Sim	
17	25/07/2025	Sim	
18	26/08/2025	Sim	
19	25/09/2025	Sim	
20	27/10/2025	Sim	
21	25/11/2025	Sim	
22	26/12/2025	Sim	
23	27/01/2026	Sim	



24	25/02/2026	Sim
25	25/03/2026	Sim
26	27/04/2026	Sim
27	26/05/2026	Sim
28	25/06/2026	Sim
29	27/07/2026	Sim
30	25/08/2026	Sim
31	25/09/2026	Sim
32	27/10/2026	Sim
33	25/11/2026	Sim
34	28/12/2026	Sim
35	26/01/2027	Sim
36	25/02/2027	Sim
37	25/03/2027	Sim
38	27/04/2027	Sim
39	25/05/2027	Sim
40	25/06/2027	Sim
41	27/07/2027	Sim
42	25/08/2027	Sim
43	27/09/2027	Sim
44	26/10/2027	Sim
45	25/11/2027	Sim
46	27/12/2027	Sim
47	25/01/2028	Sim
48	25/02/2028	Sim
49	27/03/2028	Sim
50	25/04/2028	Sim
51	25/05/2028	Sim
52	27/06/2028	Sim
53	25/07/2028	Sim
54	25/08/2028	Sim
55	26/09/2028	Sim
56	25/10/2028	Sim
57	27/11/2028	Sim
58	27/12/2028	Sim
59	25/01/2029	Sim
60	27/02/2029	Sim
61	27/03/2029	Sim
62	25/04/2029	Sim
63	25/05/2029	Sim
64	26/06/2029	Sim
65	25/07/2029	Sim
66	27/08/2029	Sim
67	25/09/2029	Sim



68	25/10/2029	Sim
69	27/11/2029	Sim
70	26/12/2029	Sim
71	25/01/2030	Sim
72	26/02/2030	Sim
73	26/03/2030	Sim
74	25/04/2030	Sim
75	27/05/2030	Sim
76	25/06/2030	Sim
77	25/07/2030	Sim
78	27/08/2030	Sim
79	25/09/2030	Sim
80	25/10/2030	Sim
81	26/11/2030	Sim
82	26/12/2030	Sim
83	27/01/2031	Sim
84	27/02/2031	Sim
85	25/03/2031	Sim
86	25/04/2031	Sim
87	27/05/2031	Sim
88	25/06/2031	Sim
89	25/07/2031	Sim
90	26/08/2031	Sim
91	25/09/2031	Sim
92	27/10/2031	Sim
93	25/11/2031	Sim
94	26/12/2031	Sim
95	27/01/2032	Sim
96	25/02/2032	Sim
97	25/03/2032	Sim
98	27/04/2032	Sim
99	25/05/2032	Sim
100	25/06/2032	Sim
101	27/07/2032	Sim
102	25/08/2032	Sim
103	27/09/2032	Sim
104	26/10/2032	Sim
105	25/11/2032	Sim
106	27/12/2032	Sim
107	25/01/2033	Sim
108	25/02/2033	Sim
109	25/03/2033	Sim
110	26/04/2033	Sim
111	25/05/2033	Sim



112	27/06/2033	Sim
113	26/07/2033	Sim
114	25/08/2033	Sim
115	27/09/2033	Sim
116	25/10/2033	Sim
117	25/11/2033	Sim
118	27/12/2033	Sim
119	25/01/2034	Sim
120	27/02/2034	Sim



CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ALEGRIA

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
			São Paulo/SP, 27 de fevereiro de 2024			
SÉRIE	01	NÚMERO	02	TIPO DE CCI	Integral	
1. EMISSORA						
RAZÃO SOCIAL: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO						
CNPJ: 41.811.375/0001-19						
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474						
COMPLEMENTO	Conjuntos 1009 e 1010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04538-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE						
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.						
CNPJ: 36.113.876/0004-34						
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano						
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04534-004
3. DEVEDOR						
RAZÃO SOCIAL: ASSOCIAÇÃO AUTOPRODUTORES DE ENERGIA ALEGRIA						
CNPJ: 53.303.422/0001-00						
ENDEREÇO: Praia do Flamengo, nº 66, bloco B, sala 1.706, Bairro Flamengo, CEP 22210-030, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.						
4. TÍTULO						
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS celebrado em 27 de fevereiro de 2024 (“Contrato de Locação Alegria”).						
4. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS						
R\$ 47.199.201,00 (quarenta e sete milhões, cento e noventa e nove mil, duzentos e um reais)						
5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL						
Imóvel objeto da matrícula nº 3.535 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Três Rios/RJ, localizado no município de Comendador Levy Gasparian, Estado do Rio de Janeiro, na Estrada Fazenda Travessão, nº 1500, Bairro Centro, CEP 25870-000.						
6. CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS						
6.1. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO			27/03/2025			
6.2. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO			27/02/2034			
6.3. VALOR TOTAL			R\$ 47.199.201,00 (quarenta e sete milhões, cento e noventa e nove mil, duzentos e um reais)			
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA			O Valor Nominal Unitário dos Créditos Imobiliários, será atualizado monetariamente de acordo com a variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”).			
6.5. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS			Mensal			
6.6. LOCAL DE PAGAMENTO			São Paulo			
6.7. ENCARGOS			São os encargos devidos pela Cedentes e/ou pelo Locatário, de forma imediata e independentemente			



			de qualquer notificação, em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação. Esses encargos serão aplicáveis pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da obrigação, e serão calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (iv) Multa: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo; (v) Juros Moratórios: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (vi) Despesas: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Emitente na cobrança do crédito
6.8. GARANTIAS			A CCI não contará com garantia real ou fidejussória
6.9. JUROS REMUNERATÓRIOS			Não aplicável
7. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS			
#	Datas de Pagamento	Pagamento	
1	27/03/2024	Não	
2	25/04/2024	Não	
3	27/05/2024	Não	
4	25/06/2024	Não	
5	25/07/2024	Não	
6	27/08/2024	Não	
7	25/09/2024	Não	
8	25/10/2024	Não	
9	26/11/2024	Não	
10	26/12/2024	Não	
11	27/01/2025	Não	
12	25/02/2025	Não	
13	25/03/2025	Sim	
14	25/04/2025	Sim	
15	27/05/2025	Sim	
16	25/06/2025	Sim	
17	25/07/2025	Sim	
18	26/08/2025	Sim	
19	25/09/2025	Sim	
20	27/10/2025	Sim	
21	25/11/2025	Sim	
22	26/12/2025	Sim	
23	27/01/2026	Sim	
24	25/02/2026	Sim	



25	25/03/2026	Sim
26	27/04/2026	Sim
27	26/05/2026	Sim
28	25/06/2026	Sim
29	27/07/2026	Sim
30	25/08/2026	Sim
31	25/09/2026	Sim
32	27/10/2026	Sim
33	25/11/2026	Sim
34	28/12/2026	Sim
35	26/01/2027	Sim
36	25/02/2027	Sim
37	25/03/2027	Sim
38	27/04/2027	Sim
39	25/05/2027	Sim
40	25/06/2027	Sim
41	27/07/2027	Sim
42	25/08/2027	Sim
43	27/09/2027	Sim
44	26/10/2027	Sim
45	25/11/2027	Sim
46	27/12/2027	Sim
47	25/01/2028	Sim
48	25/02/2028	Sim
49	27/03/2028	Sim
50	25/04/2028	Sim
51	25/05/2028	Sim
52	27/06/2028	Sim
53	25/07/2028	Sim
54	25/08/2028	Sim
55	26/09/2028	Sim
56	25/10/2028	Sim
57	27/11/2028	Sim
58	27/12/2028	Sim
59	25/01/2029	Sim
60	27/02/2029	Sim
61	27/03/2029	Sim
62	25/04/2029	Sim
63	25/05/2029	Sim
64	26/06/2029	Sim
65	25/07/2029	Sim
66	27/08/2029	Sim
67	25/09/2029	Sim
68	25/10/2029	Sim



69	27/11/2029	Sim
70	26/12/2029	Sim
71	25/01/2030	Sim
72	26/02/2030	Sim
73	26/03/2030	Sim
74	25/04/2030	Sim
75	27/05/2030	Sim
76	25/06/2030	Sim
77	25/07/2030	Sim
78	27/08/2030	Sim
79	25/09/2030	Sim
80	25/10/2030	Sim
81	26/11/2030	Sim
82	26/12/2030	Sim
83	27/01/2031	Sim
84	27/02/2031	Sim
85	25/03/2031	Sim
86	25/04/2031	Sim
87	27/05/2031	Sim
88	25/06/2031	Sim
89	25/07/2031	Sim
90	26/08/2031	Sim
91	25/09/2031	Sim
92	27/10/2031	Sim
93	25/11/2031	Sim
94	26/12/2031	Sim
95	27/01/2032	Sim
96	25/02/2032	Sim
97	25/03/2032	Sim
98	27/04/2032	Sim
99	25/05/2032	Sim
100	25/06/2032	Sim
101	27/07/2032	Sim
102	25/08/2032	Sim
103	27/09/2032	Sim
104	26/10/2032	Sim
105	25/11/2032	Sim
106	27/12/2032	Sim
107	25/01/2033	Sim
108	25/02/2033	Sim
109	25/03/2033	Sim
110	26/04/2033	Sim
111	25/05/2033	Sim
112	27/06/2033	Sim



113	26/07/2033	Sim
114	25/08/2033	Sim
115	27/09/2033	Sim
116	25/10/2033	Sim
117	25/11/2033	Sim
118	27/12/2033	Sim
119	25/01/2034	Sim
120	27/02/2034	Sim



CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOURADOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 27 de fevereiro de 2024				
SÉRIE	01	NÚMERO	03	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ: 41.811.375/0001-19							
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474							
COMPLEMENTO	Conjuntos 1009 e 1010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano							
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
3. DEVEDOR							
RAZÃO SOCIAL: ASSOCIAÇÃO AUTOPRODUTORES DE ENERGIA ALEGRIA							
CNPJ: 53.303.422/0001-00							
ENDEREÇO: Praia do Flamengo, nº 66, bloco B, sala 1.706, Bairro Flamengo, CEP 22210-030, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.							
4. TÍTULO							
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS celebrado em 27 de fevereiro de 2024 ("Contrato de Locação Dourados").							
4. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS							
R\$ 35.015.712,00 (trinta e cinco milhões, quinze mil, setecentos e doze reais)							
5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL							
Imóvel objeto da matrícula nº 4.718 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Barra do Piraí/RJ, localizado no município de Barra do Piraí, Estado do Rio de Janeiro, na Estrada Dorândia Ipiábas, nº 741, Distrito de Dorândia, CEP 27160-000							
6. CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS							
6.1. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO			27/09/2025				
6.2. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO			27/02/2034				
6.3. VALOR TOTAL			R\$ 35.015.712,00 (trinta e cinco milhões, quinze mil, setecentos e doze reais)				
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA			O Valor Nominal Unitário dos Créditos Imobiliários, será atualizado monetariamente de acordo com a variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA").				
6.5. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS			Mensal				
6.6. LOCAL DE PAGAMENTO			São Paulo				
6.7. ENCARGOS			São os encargos devidos pela Cedentes e/ou pelo Locatário, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, em caso de mora de				



	qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação. Esses encargos serão aplicáveis pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da obrigação, e serão calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (iv) Multa: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo; (v) Juros Moratórios: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (vi) Despesas: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Emitente na cobrança do crédito	
6.8. GARANTIAS	A CCI não contará com garantia real ou fidejussória	
6.9. JUROS REMUNERATÓRIOS	Não aplicável	
7. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS		
#	Datas de Pagamento	Pagamento
1	27/09/2024	Não
2	25/10/2024	Não
3	26/11/2024	Não
4	26/12/2024	Não
5	27/01/2025	Não
6	25/02/2025	Não
7	25/03/2025	Não
8	25/04/2025	Não
9	27/05/2025	Não
10	25/06/2025	Não
11	25/07/2025	Não
12	26/08/2025	Não
13	25/09/2025	Sim
14	27/10/2025	Sim
15	25/11/2025	Sim
16	26/12/2025	Sim
17	27/01/2026	Sim
18	25/02/2026	Sim
19	25/03/2026	Sim
20	27/04/2026	Sim
21	26/05/2026	Sim
22	25/06/2026	Sim
23	27/07/2026	Sim
24	25/08/2026	Sim
25	25/09/2026	Sim
26	27/10/2026	Sim



27	25/11/2026	Sim
28	28/12/2026	Sim
29	26/01/2027	Sim
30	25/02/2027	Sim
31	25/03/2027	Sim
32	27/04/2027	Sim
33	25/05/2027	Sim
34	25/06/2027	Sim
35	27/07/2027	Sim
36	25/08/2027	Sim
37	27/09/2027	Sim
38	26/10/2027	Sim
39	25/11/2027	Sim
40	27/12/2027	Sim
41	25/01/2028	Sim
42	25/02/2028	Sim
43	27/03/2028	Sim
44	25/04/2028	Sim
45	25/05/2028	Sim
46	27/06/2028	Sim
47	25/07/2028	Sim
48	25/08/2028	Sim
49	26/09/2028	Sim
50	25/10/2028	Sim
51	27/11/2028	Sim
52	27/12/2028	Sim
53	25/01/2029	Sim
54	27/02/2029	Sim
55	27/03/2029	Sim
56	25/04/2029	Sim
57	25/05/2029	Sim
58	26/06/2029	Sim
59	25/07/2029	Sim
60	27/08/2029	Sim
61	25/09/2029	Sim
62	25/10/2029	Sim
63	27/11/2029	Sim
64	26/12/2029	Sim
65	25/01/2030	Sim
66	26/02/2030	Sim
67	26/03/2030	Sim
68	25/04/2030	Sim
69	27/05/2030	Sim
70	25/06/2030	Sim



71	25/07/2030	Sim
72	27/08/2030	Sim
73	25/09/2030	Sim
74	25/10/2030	Sim
75	26/11/2030	Sim
76	26/12/2030	Sim
77	27/01/2031	Sim
78	27/02/2031	Sim
79	25/03/2031	Sim
80	25/04/2031	Sim
81	27/05/2031	Sim
82	25/06/2031	Sim
83	25/07/2031	Sim
84	26/08/2031	Sim
85	25/09/2031	Sim
86	27/10/2031	Sim
87	25/11/2031	Sim
88	26/12/2031	Sim
89	27/01/2032	Sim
90	25/02/2032	Sim
91	25/03/2032	Sim
92	27/04/2032	Sim
93	25/05/2032	Sim
94	25/06/2032	Sim
95	27/07/2032	Sim
96	25/08/2032	Sim
97	27/09/2032	Sim
98	26/10/2032	Sim
99	25/11/2032	Sim
100	27/12/2032	Sim
101	25/01/2033	Sim
102	25/02/2033	Sim
103	25/03/2033	Sim
104	26/04/2033	Sim
105	25/05/2033	Sim
106	27/06/2033	Sim
107	26/07/2033	Sim
108	25/08/2033	Sim
109	27/09/2033	Sim
110	25/10/2033	Sim
111	25/11/2033	Sim
112	27/12/2033	Sim
113	25/01/2034	Sim
114	27/02/2034	Sim



CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS MATEUS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 27 de fevereiro de 2024				
SÉRIE	01	NÚMERO	04	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ: 41.811.375/0001-19							
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474							
COMPLEMENTO	Conjuntos 1009 e 1010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano							
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
3. DEVEDOR							
RAZÃO SOCIAL: ASSOCIAÇÃO AUTOPRODUTORES DE ENERGIA SABIÁ							
CNPJ: 53.407.286/0001-90							
ENDEREÇO: Praia do Flamengo, nº 66, bloco B, salas 1.213, Bairro Flamengo, CEP 22210-030, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.							
4. TÍTULO							
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS celebrado em 27 de fevereiro de 2024 ("Contrato de Locação Mateus").							
4. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS							
R\$ 13.587.318,00 (treze milhões, quinhentos e oitenta e sete mil, trezentos e dezoito reais)							
5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL							
Imóvel objeto da matrícula nº 38.575 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Volta Redonda/RJ, situado no município de Volta Redonda, no estado do Rio de Janeiro, à Rodovia dos Metalúrgicos, nº 1.190, São Geraldo, CEP 27253-005.							
6. CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS							
6.1. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO			27/09/2025				
6.2. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO			27/02/2034				
6.3. VALOR TOTAL			R\$ 13.587.318,00 (treze milhões, quinhentos e oitenta e sete mil, trezentos e dezoito reais)				
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA			O Valor Nominal Unitário dos Créditos Imobiliários, será atualizado monetariamente de acordo com a variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA").				
6.5. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS			Mensal				
6.6. LOCAL DE PAGAMENTO			São Paulo				
6.7. ENCARGOS			São os encargos devidos pela Cedentes e/ou pelo				



	Locatário, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação. Esses encargos serão aplicáveis pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da obrigação, e serão calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (iv) Multa: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo; (v) Juros Moratórios: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (vi) Despesas: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Emitente na cobrança do crédito	
6.8. GARANTIAS	A CCI não contará com garantia real ou fidejussória	
6.9. JUROS REMUNERATÓRIOS	Não aplicável	
7. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS		
#	Datas de Pagamento	Pagamento
1	27/09/2024	Não
2	25/10/2024	Não
3	26/11/2024	Não
4	26/12/2024	Não
5	27/01/2025	Não
6	25/02/2025	Não
7	25/03/2025	Não
8	25/04/2025	Não
9	27/05/2025	Não
10	25/06/2025	Não
11	25/07/2025	Não
12	26/08/2025	Não
13	25/09/2025	Sim
14	27/10/2025	Sim
15	25/11/2025	Sim
16	26/12/2025	Sim
17	27/01/2026	Sim
18	25/02/2026	Sim
19	25/03/2026	Sim
20	27/04/2026	Sim
21	26/05/2026	Sim
22	25/06/2026	Sim
23	27/07/2026	Sim
24	25/08/2026	Sim



25	25/09/2026	Sim
26	27/10/2026	Sim
27	25/11/2026	Sim
28	28/12/2026	Sim
29	26/01/2027	Sim
30	25/02/2027	Sim
31	25/03/2027	Sim
32	27/04/2027	Sim
33	25/05/2027	Sim
34	25/06/2027	Sim
35	27/07/2027	Sim
36	25/08/2027	Sim
37	27/09/2027	Sim
38	26/10/2027	Sim
39	25/11/2027	Sim
40	27/12/2027	Sim
41	25/01/2028	Sim
42	25/02/2028	Sim
43	27/03/2028	Sim
44	25/04/2028	Sim
45	25/05/2028	Sim
46	27/06/2028	Sim
47	25/07/2028	Sim
48	25/08/2028	Sim
49	26/09/2028	Sim
50	25/10/2028	Sim
51	27/11/2028	Sim
52	27/12/2028	Sim
53	25/01/2029	Sim
54	27/02/2029	Sim
55	27/03/2029	Sim
56	25/04/2029	Sim
57	25/05/2029	Sim
58	26/06/2029	Sim
59	25/07/2029	Sim
60	27/08/2029	Sim
61	25/09/2029	Sim
62	25/10/2029	Sim
63	27/11/2029	Sim
64	26/12/2029	Sim
65	25/01/2030	Sim
66	26/02/2030	Sim
67	26/03/2030	Sim
68	25/04/2030	Sim



69	27/05/2030	Sim
70	25/06/2030	Sim
71	25/07/2030	Sim
72	27/08/2030	Sim
73	25/09/2030	Sim
74	25/10/2030	Sim
75	26/11/2030	Sim
76	26/12/2030	Sim
77	27/01/2031	Sim
78	27/02/2031	Sim
79	25/03/2031	Sim
80	25/04/2031	Sim
81	27/05/2031	Sim
82	25/06/2031	Sim
83	25/07/2031	Sim
84	26/08/2031	Sim
85	25/09/2031	Sim
86	27/10/2031	Sim
87	25/11/2031	Sim
88	26/12/2031	Sim
89	27/01/2032	Sim
90	25/02/2032	Sim
91	25/03/2032	Sim
92	27/04/2032	Sim
93	25/05/2032	Sim
94	25/06/2032	Sim
95	27/07/2032	Sim
96	25/08/2032	Sim
97	27/09/2032	Sim
98	26/10/2032	Sim
99	25/11/2032	Sim
100	27/12/2032	Sim
101	25/01/2033	Sim
102	25/02/2033	Sim
103	25/03/2033	Sim
104	26/04/2033	Sim
105	25/05/2033	Sim
106	27/06/2033	Sim
107	26/07/2033	Sim
108	25/08/2033	Sim
109	27/09/2033	Sim
110	25/10/2033	Sim
111	25/11/2033	Sim
112	27/12/2033	Sim



113	25/01/2034	Sim
114	27/02/2034	Sim



(ANEXO II DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 82ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, CELEBRADO EM 27 DE FEVEREIRO DE 2024.)

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL E REMUNERAÇÃO

ANEXO CRI - Serie 1ª				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	27/03/2024	Sim	Não	0,0000%
2	25/04/2024	Sim	Não	0,0000%
3	27/05/2024	Sim	Não	0,0000%
4	25/06/2024	Sim	Não	0,0000%
5	25/07/2024	Sim	Não	0,0000%
6	27/08/2024	Sim	Não	0,0000%
7	25/09/2024	Sim	Não	0,0000%
8	25/10/2024	Sim	Não	0,0000%
9	26/11/2024	Sim	Não	0,0000%
10	26/12/2024	Sim	Não	0,0000%
11	27/01/2025	Sim	Não	0,0000%
12	25/02/2025	Sim	Não	0,0000%
13	25/03/2025	Sim	Sim	0,5927%
14	25/04/2025	Sim	Sim	0,6009%
15	27/05/2025	Sim	Sim	0,6092%
16	25/06/2025	Sim	Sim	0,6178%
17	25/07/2025	Sim	Sim	0,6265%
18	26/08/2025	Sim	Sim	0,6354%
19	25/09/2025	Sim	Sim	0,6444%
20	27/10/2025	Sim	Sim	0,6537%
21	25/11/2025	Sim	Sim	0,6631%
22	26/12/2025	Sim	Sim	0,6728%
23	27/01/2026	Sim	Sim	0,6826%
24	25/02/2026	Sim	Sim	0,6927%
25	25/03/2026	Sim	Sim	0,7030%
26	27/04/2026	Sim	Sim	0,7135%
27	26/05/2026	Sim	Sim	0,7242%
28	25/06/2026	Sim	Sim	0,7352%
29	27/07/2026	Sim	Sim	0,7465%
30	25/08/2026	Sim	Sim	0,7580%
31	25/09/2026	Sim	Sim	0,7697%
32	27/10/2026	Sim	Sim	0,7818%
33	25/11/2026	Sim	Sim	0,7941%
34	28/12/2026	Sim	Sim	0,8067%
35	26/01/2027	Sim	Sim	0,8196%
36	25/02/2027	Sim	Sim	0,8329%

ANEXO CRI - Serie 2ª				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	25/09/2024	Sim	Não	0,0000%
2	25/10/2024	Sim	Não	0,0000%
3	26/11/2024	Sim	Não	0,0000%
4	26/12/2024	Sim	Não	0,0000%
5	27/01/2025	Sim	Não	0,0000%
6	25/02/2025	Sim	Não	0,0000%
7	25/03/2025	Sim	Sim	0,5927%
8	25/04/2025	Sim	Sim	0,6009%
9	27/05/2025	Sim	Sim	0,6092%
10	25/06/2025	Sim	Sim	0,6178%
11	25/07/2025	Sim	Sim	0,6265%
12	26/08/2025	Sim	Sim	0,6354%
13	25/09/2025	Sim	Sim	0,6444%
14	27/10/2025	Sim	Sim	0,6537%
15	25/11/2025	Sim	Sim	0,6631%
16	26/12/2025	Sim	Sim	0,6728%
17	27/01/2026	Sim	Sim	0,6826%
18	25/02/2026	Sim	Sim	0,6927%
19	25/03/2026	Sim	Sim	0,7030%
20	27/04/2026	Sim	Sim	0,7135%
21	26/05/2026	Sim	Sim	0,7242%
22	25/06/2026	Sim	Sim	0,7352%
23	27/07/2026	Sim	Sim	0,7465%
24	25/08/2026	Sim	Sim	0,7580%
25	25/09/2026	Sim	Sim	0,7697%
26	27/10/2026	Sim	Sim	0,7818%
27	25/11/2026	Sim	Sim	0,7941%
28	28/12/2026	Sim	Sim	0,8067%
29	26/01/2027	Sim	Sim	0,8196%
30	25/02/2027	Sim	Sim	0,8329%
31	25/03/2027	Sim	Sim	0,8464%
32	27/04/2027	Sim	Sim	0,8603%
33	25/05/2027	Sim	Sim	0,8746%
34	25/06/2027	Sim	Sim	0,8892%
35	27/07/2027	Sim	Sim	0,9042%
36	25/08/2027	Sim	Sim	0,9196%



37	25/03/2027	Sim	Sim	0,8464%
38	27/04/2027	Sim	Sim	0,8603%
39	25/05/2027	Sim	Sim	0,8746%
40	25/06/2027	Sim	Sim	0,8892%
41	27/07/2027	Sim	Sim	0,9042%
42	25/08/2027	Sim	Sim	0,9196%
43	27/09/2027	Sim	Sim	0,9354%
44	26/10/2027	Sim	Sim	0,9516%
45	25/11/2027	Sim	Sim	0,9682%
46	27/12/2027	Sim	Sim	0,9853%
47	25/01/2028	Sim	Sim	1,0029%
48	25/02/2028	Sim	Sim	1,0210%
49	27/03/2028	Sim	Sim	1,0396%
50	25/04/2028	Sim	Sim	1,0588%
51	25/05/2028	Sim	Sim	1,0785%
52	27/06/2028	Sim	Sim	1,0987%
53	25/07/2028	Sim	Sim	1,1196%
54	25/08/2028	Sim	Sim	1,1412%
55	26/09/2028	Sim	Sim	1,1634%
56	25/10/2028	Sim	Sim	1,1863%
57	27/11/2028	Sim	Sim	1,2099%
58	27/12/2028	Sim	Sim	1,2343%
59	25/01/2029	Sim	Sim	1,2595%
60	27/02/2029	Sim	Sim	1,2855%
61	27/03/2029	Sim	Sim	1,3125%
62	25/04/2029	Sim	Sim	1,3403%
63	25/05/2029	Sim	Sim	1,3692%
64	26/06/2029	Sim	Sim	1,3990%
65	25/07/2029	Sim	Sim	1,4300%
66	27/08/2029	Sim	Sim	1,4621%
67	25/09/2029	Sim	Sim	1,4954%
68	25/10/2029	Sim	Sim	1,5299%
69	27/11/2029	Sim	Sim	1,5659%
70	26/12/2029	Sim	Sim	1,6032%
71	25/01/2030	Sim	Sim	1,6421%
72	26/02/2030	Sim	Sim	1,6825%
73	26/03/2030	Sim	Sim	1,7247%
74	25/04/2030	Sim	Sim	1,7687%
75	27/05/2030	Sim	Sim	1,8146%
76	25/06/2030	Sim	Sim	1,8626%
77	25/07/2030	Sim	Sim	1,9128%
78	27/08/2030	Sim	Sim	1,9654%
79	25/09/2030	Sim	Sim	2,0205%
80	25/10/2030	Sim	Sim	2,0783%

37	27/09/2027	Sim	Sim	0,9354%
38	26/10/2027	Sim	Sim	0,9516%
39	25/11/2027	Sim	Sim	0,9682%
40	27/12/2027	Sim	Sim	0,9853%
41	25/01/2028	Sim	Sim	1,0029%
42	25/02/2028	Sim	Sim	1,0210%
43	27/03/2028	Sim	Sim	1,0396%
44	25/04/2028	Sim	Sim	1,0588%
45	25/05/2028	Sim	Sim	1,0785%
46	27/06/2028	Sim	Sim	1,0987%
47	25/07/2028	Sim	Sim	1,1196%
48	25/08/2028	Sim	Sim	1,1412%
49	26/09/2028	Sim	Sim	1,1634%
50	25/10/2028	Sim	Sim	1,1863%
51	27/11/2028	Sim	Sim	1,2099%
52	27/12/2028	Sim	Sim	1,2343%
53	25/01/2029	Sim	Sim	1,2595%
54	27/02/2029	Sim	Sim	1,2855%
55	27/03/2029	Sim	Sim	1,3125%
56	25/04/2029	Sim	Sim	1,3403%
57	25/05/2029	Sim	Sim	1,3692%
58	26/06/2029	Sim	Sim	1,3990%
59	25/07/2029	Sim	Sim	1,4300%
60	27/08/2029	Sim	Sim	1,4621%
61	25/09/2029	Sim	Sim	1,4954%
62	25/10/2029	Sim	Sim	1,5299%
63	27/11/2029	Sim	Sim	1,5659%
64	26/12/2029	Sim	Sim	1,6032%
65	25/01/2030	Sim	Sim	1,6421%
66	26/02/2030	Sim	Sim	1,6825%
67	26/03/2030	Sim	Sim	1,7247%
68	25/04/2030	Sim	Sim	1,7687%
69	27/05/2030	Sim	Sim	1,8146%
70	25/06/2030	Sim	Sim	1,8626%
71	25/07/2030	Sim	Sim	1,9128%
72	27/08/2030	Sim	Sim	1,9654%
73	25/09/2030	Sim	Sim	2,0205%
74	25/10/2030	Sim	Sim	2,0783%
75	26/11/2030	Sim	Sim	2,1390%
76	26/12/2030	Sim	Sim	2,2028%
77	27/01/2031	Sim	Sim	2,2701%
78	27/02/2031	Sim	Sim	2,3410%
79	25/03/2031	Sim	Sim	2,4158%
80	25/04/2031	Sim	Sim	2,4950%



81	26/11/2030	Sim	Sim	2,1390%
82	26/12/2030	Sim	Sim	2,2028%
83	27/01/2031	Sim	Sim	2,2701%
84	27/02/2031	Sim	Sim	2,3410%
85	25/03/2031	Sim	Sim	2,4158%
86	25/04/2031	Sim	Sim	2,4950%
87	27/05/2031	Sim	Sim	2,5788%
88	25/06/2031	Sim	Sim	2,6678%
89	25/07/2031	Sim	Sim	2,7624%
90	26/08/2031	Sim	Sim	2,8631%
91	25/09/2031	Sim	Sim	2,9705%
92	27/10/2031	Sim	Sim	3,0854%
93	25/11/2031	Sim	Sim	3,2085%
94	26/12/2031	Sim	Sim	3,3408%
95	27/01/2032	Sim	Sim	3,4833%
96	25/02/2032	Sim	Sim	3,6372%
97	25/03/2032	Sim	Sim	3,8041%
98	27/04/2032	Sim	Sim	3,9854%
99	25/05/2032	Sim	Sim	4,1833%
100	25/06/2032	Sim	Sim	4,4001%
101	27/07/2032	Sim	Sim	4,6386%
102	25/08/2032	Sim	Sim	4,9023%
103	27/09/2032	Sim	Sim	5,1953%
104	26/10/2032	Sim	Sim	5,5229%
105	25/11/2032	Sim	Sim	5,8915%
106	27/12/2032	Sim	Sim	6,3093%
107	25/01/2033	Sim	Sim	6,7868%
108	25/02/2033	Sim	Sim	7,3379%
109	25/03/2033	Sim	Sim	7,9809%
110	26/04/2033	Sim	Sim	8,7409%
111	25/05/2033	Sim	Sim	9,6531%
112	27/06/2033	Sim	Sim	10,7680%
113	26/07/2033	Sim	Sim	12,1618%
114	25/08/2033	Sim	Sim	13,9540%
115	27/09/2033	Sim	Sim	16,3437%
116	25/10/2033	Sim	Sim	19,6896%
117	25/11/2033	Sim	Sim	24,7086%
118	27/12/2033	Sim	Sim	33,0740%
119	25/01/2034	Sim	Sim	49,8052%
120	27/02/2034	Sim	Sim	100,0000%

81	27/05/2031	Sim	Sim	2,5788%
82	25/06/2031	Sim	Sim	2,6678%
83	25/07/2031	Sim	Sim	2,7624%
84	26/08/2031	Sim	Sim	2,8631%
85	25/09/2031	Sim	Sim	2,9705%
86	27/10/2031	Sim	Sim	3,0854%
87	25/11/2031	Sim	Sim	3,2085%
88	26/12/2031	Sim	Sim	3,3408%
89	27/01/2032	Sim	Sim	3,4833%
90	25/02/2032	Sim	Sim	3,6372%
91	25/03/2032	Sim	Sim	3,8041%
92	27/04/2032	Sim	Sim	3,9854%
93	25/05/2032	Sim	Sim	4,1833%
94	25/06/2032	Sim	Sim	4,4001%
95	27/07/2032	Sim	Sim	4,6386%
96	25/08/2032	Sim	Sim	4,9023%
97	27/09/2032	Sim	Sim	5,1953%
98	26/10/2032	Sim	Sim	5,5229%
99	25/11/2032	Sim	Sim	5,8915%
100	27/12/2032	Sim	Sim	6,3093%
101	25/01/2033	Sim	Sim	6,7868%
102	25/02/2033	Sim	Sim	7,3379%
103	25/03/2033	Sim	Sim	7,9809%
104	26/04/2033	Sim	Sim	8,7409%
105	25/05/2033	Sim	Sim	9,6531%
106	27/06/2033	Sim	Sim	10,7680%
107	26/07/2033	Sim	Sim	12,1618%
108	25/08/2033	Sim	Sim	13,9540%
109	27/09/2033	Sim	Sim	16,3437%
110	25/10/2033	Sim	Sim	19,6896%
111	25/11/2033	Sim	Sim	24,7086%
112	27/12/2033	Sim	Sim	33,0740%
113	25/01/2034	Sim	Sim	49,8052%
114	27/02/2034	Sim	Sim	100,0000%



(ANEXO III DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 82ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, CELEBRADO EM 27 DE FEVEREIRO DE 2024.)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das Séries 1ª e 2ª Séries de sua 82ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), para fins de atendimento ao previsto na Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei nº 14.430"), na Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60"), e na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 160"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI;

(ii) nos termos do Artigo 27, I, "c" da Resolução CVM nº 160, assegura que o registro de emissor se encontra atualizado;

(iii) nos termos do Artigo 24, § 1º da Resolução CVM nº 160, e Artigo 44 da Resolução CVM nº 60, assegura a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualização das informações prestadas no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela Associação Autoprodutores de Energia Alegria e Associação Autoprodutores de Energia Sabiá para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 82ª Emissão, em Duas Séries, da Canal Companhia de Securitização*, celebrado em 27 de fevereiro de 2024, entre a Emissora e a **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares dos CRI ("Termo de Securitização");

(iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualização das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta;

(vi) não tem conhecimento de documentos, escrituras, contratos e acordos relacionados a quaisquer ônus ou gravames (reais, fiscais, legais ou outros), servidões, condições, restrições,



violações a qualquer legislação ou regulamentação (federal, estadual ou municipal), obrigações, desapropriações e/ou contingências que de qualquer forma afetem o Imóvel, judiciais ou administrativas.

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

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)



(ANEXO IV DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 82ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, CELEBRADO EM 27 DE FEVEREIRO DE 2024.)

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") 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 Integral, sem Garantias Real e Fidejussória sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantias real e fidejussória, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins dos Artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 82ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Emissora"), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela Associação Autoprodutores de Energia Alegria e Associação Autoprodutores de Energia Sabiá para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 82ª Emissão, em Duas Séries, da Canal Companhia de Securitização*, celebrado em 27 de fevereiro de 2024, entre a Emissora e a **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os créditos imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 14.430. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, lhe foi entregue para custódia uma via digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de CCI, e que a Escritura de Emissão de CCI encontra-se, respectivamente, registrada e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do Artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931.

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)



(ANEXO V DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 82ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, CELEBRADO EM 27 DE FEVEREIRO DE 2024.)

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 04538-133
 Cidade / Estado: São Paulo / SP
 CNPJ nº: 67.030.395/0001-46
 Representado neste ato por: Estevam Borali e Flávio Daniel Aguetoni
 Número do Documento de Identidade: 33.178.639-4 e 44.071.566-0
 CPF nº: 370.995.918-78 e 286.491.582-64

da oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição, destinada exclusivamente a investidores qualificados, do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
 Número da Emissão: 82ª
 Número das Séries: 1ª e 2ª
 Emissor: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19
 Quantidade: 88.000 (oitenta e oito mil)
 Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)



(ANEXO VI DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 82ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, CELEBRADO EM 27 DE FEVEREIRO DE 2024.)

OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA NAS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

Tip o	Códig o IF	Valor	Quanti dade	Remun eração	Emis são	Sér ies	Data de Emis são	Venci ment o	Garantias	Apeli do	Inadimple mento no Período
CR A	CRA0 2300I TT	21.20 0.000, 00	21.200	CDI+ 4,50% a.a.	58	1	21/0 8/20 23	29/08 /2028	"(i) Aval e (ii) Alienação Fiduciária"	CRA Tropi cal Vinh os	N/A
CRI	23k2 2028 85	80.00 0.000, 00	80.000	IPCA+ 13,00%	65	8	22/1 1/20 23	25/05 /2027	"(i) Aval; (ii) AFP; (ii) AFI; (iii) CF e (iv) Fundos"	CRI Visco nde	N/A
CRI	23C0 1138 76	35.00 0.000, 00	35.000	CDI+4,0 0% a.a	73	1	14/1 2/20 23	15/12 /2027	"(I) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (II) Alienação (III) Fiduciária de Cotas, (IV) Aval e (V) Fundos. "	CRI DUE	N/A
CRI	23L2 4820 85	25.00 0.000, 00	25.000	IPCA+1 1,25% a.a	77	1	19/1 2/20 23	17/12 /2029	(i) AFI, (ii) CF; (iii) Fundos; (iv) Aval.	CRI Const roen	N/A
CRI	23L1 5990 76/2 3L16 0311 0/23 L160 3403	85.00 0.000, 00	85.000	12,68%	71	3	06/1 2/20 23	15/12 /2028	"(i) Aval; (ii) AFQ; (ii) AFI; (iii) CF e (iv) Fundos"	CRI Guaiú	N/A
CR A	CRA0 2300 VY3/ CRA0 2300 VY4	200.0 00.00 0,00	200.00 0	CDI+4,8 0 a.a	76	1	20/1 2/20 23	20/12 /2028	"(i) Aval; (ii) CF de CDA/WA e (iii) CF de Recebíveis "	CRA Semp re	N/A



Tip o	Códig o IF	Valor	Quanti dade	Remun eração	Emis são	Sér ies	Data de Emis são	Venci ment o	Garantias	Apeli do	Inadimple mento no Período
CR I	24A1 7776 05/2 4A17 7765 5/24 A177 7749 /24A 1777 868	49.00 0.000 ,00	49.000	IPCA+1 2,68%	78	4	08/0 1/20 24	17/01 /2028	“(i) Fiança; (ii) AF de Imóvel; (iii) AF de Ações; (iv) AF de Cotas; (v) CF de Recebíveis”	CRA Horto (Savo i)	N/A
CRI		90.00 0.000, 00	90.000	IPCA + 12,682 5%	84	4	09/0 2/20 24	15/02 /2029	(i) a Fiança; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Participações Societárias; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) os Fundos; e (vi) os Seguros;	CRI Itapar ica	N/A



(**ANEXO VII** DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 82ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, CELEBRADO EM 27 DE FEVEREIRO DE 2024.)

Despesas Iniciais, Recorrentes e Extraordinárias

ESTRUTURAÇÃO - CRI							1ª Serie			2ª Serie		
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total	Valor	Impostos	Valor Total	Valor	Impostos	Valor Total
ANBIMA	Registro da Base de Dados (CRI)	A vista		R\$ 1.490,00	0,00%	R\$ 1.490,00	R\$ 1.490,00	0,00%	R\$ 1.490,00	-	0,00%	-
ANBIMA	Registro de Ofertas Públicas	A vista		R\$ 14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00	R\$ 14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00	-	0,00%	-
B3 CETIP	Registro Debêntures, CRI, CRA, LF, CDCA, Cotas de Fundo Fechado, Nota C	A vista	0,0230000%	R\$ 20.240,00	0,00%	R\$ 20.240,00	R\$ 10.925,00	0,00%	R\$ 10.925,00	R\$ 9.315,00	0,00%	R\$ 9.315,00
B3 CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	A vista		R\$ 93,01	0,00%	R\$ 93,01	R\$ 93,01	0,00%	R\$ 93,01	-	0,00%	-
Dialo	Assessor Legal	A vista		R\$ 118.000,00	13,45%	R\$ 136.337,38	R\$ 118.000,00	13,45%	R\$ 136.337,38	-	13,45%	-
Commoor	Agente Fiduciário	Anual		R\$ 17.000,00	11,15%	R\$ 19.133,37	R\$ 17.000,00	11,15%	R\$ 19.133,37	-	11,15%	-
OT	Instituição Custodiante	A vista		R\$ 10.000,00	12,15%	R\$ 11.383,04	R\$ 10.000,00	12,15%	R\$ 11.383,04	-	12,15%	-
OT	Registro	A vista		R\$ 11.000,00	12,15%	R\$ 12.521,34	R\$ 11.000,00	12,15%	R\$ 12.521,34	-	12,15%	-
OT	Escrituração • Liquidação dos CRI	A vista		R\$ 13.200,00	12,15%	R\$ 15.025,61	R\$ 13.200,00	12,15%	R\$ 15.025,61	-	12,15%	-
Canal Investimentos	Taxa de estruturação e emissão	A vista		R\$ 65.000,00	16,33%	R\$ 77.686,15	R\$ 65.000,00	16,33%	R\$ 77.686,15	-	16,33%	-
Canal Investimentos	Distribuição	A vista		R\$ 18.750,00	16,33%	R\$ 22.409,47	R\$ 18.750,00	16,33%	R\$ 22.409,47	-	16,33%	-
Canal Securitizadora	Distribuição	A vista		R\$ 6.250,00	11,15%	R\$ 7.034,33	R\$ 6.250,00	11,15%	R\$ 7.034,33	-	11,15%	-
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	Mensal		R\$ 4.000,00	11,15%	R\$ 4.501,97	R\$ 4.000,00	11,15%	R\$ 4.501,97	-	11,15%	-
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,0300000%	R\$ 26.400,00	0,00%	R\$ 26.400,00	R\$ 26.400,00	0,00%	R\$ 26.400,00	-	0,00%	-
EGL	Fee de sucesso	A vista		R\$ 2.859.248,00	0,00%	R\$ 2.859.248,00	R\$ 1.494.265,00	0,00%	R\$ 1.494.265,00	R\$ 1.374.983,00	0,00%	R\$ 1.374.983,00
EGL	Distribuição	A vista	2,4000000%	R\$ 2.112.000,00	0,00%	R\$ 2.112.000,00	R\$ 1.140.000,00	0,00%	R\$ 1.140.000,00	R\$ 972.000,00	0,00%	R\$ 972.000,00
EGL	Estruturação	A vista	1,2000000%	R\$ 1.056.000,00	0,00%	R\$ 1.056.000,00	R\$ 570.000,00	0,00%	R\$ 570.000,00	R\$ 486.000,00	0,00%	R\$ 486.000,00
TOTAL				R\$ 6.353.586,01		R\$ 6.396.418,66	R\$ 3.511.288,01		R\$ 3.554.120,66	R\$ 2.842.298,00		R\$ 2.842.298,00
RECORRENTE												
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total	Valor	Impostos	Valor Total	Valor	Impostos	Valor Total
B3 CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,0008000%	R\$ 704,00	0,00%	R\$ 704,00	R\$ 380,00	0,00%	R\$ 380,00	R\$ 324,00	0,00%	R\$ 324,00
B3 CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,0020000%	R\$ 1.760,00	0,00%	R\$ 1.760,00	R\$ 950,00	0,00%	R\$ 950,00	R\$ 810,00	0,00%	R\$ 810,00
B3 CETIP	Taxa de utilização B3 Cetip	Mensal		R\$ 100,00	0,00%	R\$ 100,00	R\$ 100,00	0,00%	R\$ 100,00	-	0,00%	-
OT	Agente Liquidante • Escriturador	Anual		R\$ 13.200,00	12,15%	R\$ 15.025,61	R\$ 13.200,00	12,15%	R\$ 15.025,61	R\$ 650,00	12,15%	R\$ 739,90
OT	Instituição Custodiante	Anual		R\$ 10.000,00	12,15%	R\$ 11.383,04	R\$ 10.000,00	12,15%	R\$ 11.383,04	-	12,15%	-
OT	Agente fiduciário (anual)	Anual		R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	-	12,15%	-
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	Mensal		R\$ 4.000,00	11,15%	R\$ 4.501,97	R\$ 4.000,00	11,15%	R\$ 4.501,97	R\$ 500,00	11,15%	R\$ 562,75
Canal Securitizadora	Covenants	Por verificação		R\$ 1.200,00	11,15%	R\$ 1.350,59	R\$ 1.200,00	11,15%	R\$ 1.350,59	-	11,15%	-
Contabilidade	Contabilidade	Mensal		R\$ 350,00	0,00%	R\$ 350,00	R\$ 350,00	0,00%	R\$ 350,00	-	0,00%	-
Itau	Tarifa conta do patrimônio separado	Mensal		R\$ 61,00	0,00%	R\$ 61,00	R\$ 61,00	0,00%	R\$ 61,00	-	0,00%	-
Auditor	Auditoria	Anual		R\$ 4.500,00	13,65%	R\$ 5.211,35	R\$ 4.500,00	13,65%	R\$ 5.211,35	-	13,65%	-
MÉDIA MENSAL				R\$ 52.875,00		R\$ 59.798,73	R\$ 51.741,00		R\$ 58.664,73	R\$ 2.284,00		R\$ 2.436,64