

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 59ª EMISSÃO EM SÉRIE ÚNICA,
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE
SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS EMITIDAS PELA IME
– INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA.**



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

São Paulo, 18 de outubro de 2023.

Índice

1	Das Definições, dos Prazos e da Autorização	4
2	Aprovação a Emissão	18
3	Objeto e Créditos Imobiliários	18
4	Da Identificação dos CRI e Forma de Distribuição	20
5	Subscrição e Integralização dos CRI	27
6	Vinculação dos CRI e Características dos Créditos Imobiliários	29
7	Destinação dos Recursos	30
8	Condições Precedentes da Integralização e da Liberação Inicial de Recursos	34
9	Atualização Monetária, Remuneração e Amortização dos CRI	37
10	Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI	41
11	Obrigações e Declarações da Emissora	45
12	Garantias	50
13	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	53
14	Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado	54
15	Agente Fiduciário	57
16	Instituição Custodiante	65
17	Liquidação do Patrimônio Separado	66
18	Assembleia Especial de Investidores	68
19	Despesas da Emissão	71
20	Fundos	76
21	Tratamento Tributário Aplicável	79
22	Fatores de Risco	82
23	Publicidade	99
24	Registro do Termo de Securitização	99
25	Notificações	100
26	Disposições Gerais	100
27	Foro	101

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 59ª EMISSÃO EM SÉRIE ÚNICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS EMITIDAS PELA IME – INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

de um lado, na qualidade de companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme abaixo definidos):

- (1) **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”);

e, de outro lado, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM nº 17 (conforme abaixo definida):

- (2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“**Agente Fiduciário**”);

CONSIDERANDO QUE:

- (A) para a captação de recursos a serem empregados no Empreendimento, por meio de reembolso e/ou gastos futuros de natureza imobiliária, a Devedora realizou a sua 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais Escriturais mediante celebração com a Emissora do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, por meio do qual a Devedora emitiu notas comerciais escriturais, nos termos da Lei 14.195, em série única, para colocação privada, que foram subscritas, de forma privada, pela Emissora;
- (B) a emissão das Notas Comerciais Escriturais se insere no contexto de uma Operação de Securitização e resultará na emissão pela Securitizadora dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista neste Termo de Securitização e nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60;
- (C) a emissão das Notas Comerciais Escriturais foi realizada em série única;
- (D) em razão da emissão das Notas Comerciais Escriturais pela Devedora e a respectiva subscrição pela Emissora, esta passou a ser titular de créditos imobiliários em face da Devedora, observado o Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais;
- (E) a Emissora, nos termos do artigo 18 da Lei nº 14.430, tem por objeto a aquisição e securitização de créditos imobiliários e a emissão, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades;
- (F) para representar os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, a Emissora emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, nos termos da Escritura de Emissão de CCI; e

- (G) a Emissora tem a intenção de vincular os Créditos Imobiliários representados pela CCI aos CRI, nos termos da Resolução da CVM 60, da Lei 9.514 e da Lei 14.430, para que sirvam de lastro para emissão dos CRI.

As Partes celebram o presente Termo de Securitização para vincular os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários da 59ª (quingüésima nona) emissão em série única da Emissora, nos termos do artigo 20 da Lei 14.430, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, e das demais disposições legais aplicáveis e cláusulas abaixo redigidas.

1 DAS DEFINIÇÕES, DOS PRAZOS E DA AUTORIZAÇÃO

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

“Agente Fiduciário”:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“Alienação Fiduciária de Imóveis Devedora”	Significa a outorga da alienação fiduciária de imóveis a ser realizada pela Devedora do Imóvel Faculdade Medicina, Imóvel Construção e Imóvel Estacionamento a ser realizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Devedora.
“Alienação Fiduciária de Imóveis Secretaria e Salas de Aulas”	Significa a outorga da alienação fiduciária de imóveis a ser realizada pelo Centro de Estudos e pela Patrimonial Locação dos Imóveis Salas de Aula e Imóvel Secretarias, a ser realizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Secretaria e Salas de Aulas.
“Alienação Fiduciária de Imóveis Unidade Leste”	Significa a outorga da alienação fiduciária de imóveis a ser realizada pela Centro de Estudos do Imóvel Unidade Leste a ser realizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Unidade Leste.
“Alienação Fiduciária Imóvel PF”	Significa a outorga da alienação fiduciária de imóveis a ser realizada pela Sra. Maria Eugênia e a Sra Gabriela do Imóvel Terreno a ser realizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel PF.
“Alienações Fiduciárias de Imóveis”	A Alienações Fiduciária de Imóveis Devedora, Alienação Fiduciária de Imóveis Secretaria e Salas de Aulas, Alienação Fiduciária de Imóveis Unidade Leste e a Alienação Fiduciária Imóvel Terreno, quando mencionadas em conjunto.
“Amortização dos CRI”	A amortização incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, sendo que os pagamentos ocorrerão nas datas indicadas no Anexo II abaixo.
“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Assembleia Especial de Investidores”	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 19 deste Termo de Securitização.

“Assembleia de Pedido de Waiver”	Tem o significado previsto na Cláusula 11.7 deste Termo de Securitização.
“Agente de Liquidação”	a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05.425-000, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, instituição responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
“Atualização Monetária dos CRI”	Tem o significado previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização.
“Ata de Aprovação da Devedora”	Tem o significado previsto na Cláusula 2.2 deste Termo de Securitização.
“Ata de Aprovação Centro de Estudos Jurídicos”	Tem o significado previsto na Cláusula 2.3 deste Termo de Securitização.
“Ata de Aprovação Patrimonial Locação”	Tem o significado previsto na Cláusula 2.4 deste Termo de Securitização.
“Avaliadoras Autorizadas”	Significa as seguintes avaliadoras: (a) Jones Lang LaSalle Ltda. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.999.856/0003-84, (b) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.636.857/0001-28, (c) CBRE Consultoria do Brasil Ltda. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 51.718.575/0001-85; (d) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.730.611/0001-10; ou (e) Capright Brasil Ltda. (A C A Ribeiro Consultoria de Patrimônio Imobiliário) sob o nº 17.697.132/0001-17
“Banco Depositário”	Tem o significado previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária
“B3”	A B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ nº 09.346.601/0001-25.
“Cartórios RTD”	Os cartórios de registro de títulos e documentos aplicáveis para o registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e nos Contratos de Cessão Fiduciária, observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escritura e nos Contratos de Cessão Fiduciária.
“Cartórios RGI”	Os cartórios de registro de imóveis nos quais as Aliações Fiduciárias de Imóveis deverão ser registradas, observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
“CCI”	A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, sendo que a CCI representa a integralidade dos Créditos Imobiliários.

“Centro de Estudos Jurídicos do Amazonas”	CENTRO DE ESTUDOS JURÍDICOS DO AMAZONAS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Manaus, Estado de Amazônia, Rua Acre, nº 200, na Avenida Nossa Senhora das Graças, CEP 69.053-130, inscrita no CNPJ sob o nº 06.201.403/0001-85.
“Cessão Fiduciária”	A outorga, pela Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Securitizadora, dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária.
“CETIP 21”	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, mantido e administrado pela B3.
“CMN”	O Conselho Monetário Nacional.
“Código Civil Brasileiro”	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
“Código de Ofertas Públicas”	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, vigente a partir de 2 de janeiro de 2023.
“Código de Processo Civil”	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“COFINS”	A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Condições Precedentes”	Significa as Condições Precedentes de Integralização e da Liberação dos Recursos e as Condições Precedentes de Integralização e da Liberação Inicial de Recursos, quando mencionadas em conjunto.
“Condições Precedentes de Integralização e da Liberação Inicial dos Recursos”	Tem o significado previsto na Cláusula 9.1 deste Termo de Securitização.
“Condições Precedentes de Integralização e da Liberação Inicial dos Recursos”	Tem o significado previsto na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.
“Condições Precedentes da Retenção Imóvel Terreno”	Tem o significado previsto na Cláusula 9.4 deste Termo de Securitização.
“Colocação Parcial”	Tem o significado previsto na Cláusula 4.6.1. deste Termo de Securitização.
“Comunicação de Resgate Antecipado”	Tem o significado previsto na Cláusula 11.11. deste Termo de Securitização.

Facultativo das Notas Comerciais Escriturais”	
“Conta de Livre Movimentação”	A conta corrente nº 93.335-0, agência 5008-3, mantido junto ao Banco SICCOB UNIAM, de titularidade da Devedora.
“Conta do Patrimônio Separado”	A conta corrente nº 44407-8, agência 3100, mantida no Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, na qual serão depositados os recursos referentes aos Créditos Imobiliários e que estará afetada pelo Patrimônio Separado.
“Conta Vinculada”	Tem o significado previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária, conforme aditado
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Devedora”	A outorga da Alienação de Imóveis Devedora a ser realizada nos termos do <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças”</i> a ser celebrado pela Devedora na figura de fiduciante e pela Emissora na figura de fiduciária.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Secretaria e Salas de Aulas”	A outorga da Alienação de Imóveis Secretaria e Salas de Aulas a ser realizada nos termos do <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças”</i> a ser celebrado pelo Centro de Estudos e pela Patrimonial Locação na figura de fiduciante, pela Emissora na figura de fiduciária e pela Devedora na figura de interveniente anuente.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Unidade Leste”	A outorga da Alienação de Imóvel Unidade Leste a ser realizada nos termos do <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças”</i> a ser celebrado pela Centro de Estudos Jurídicos na figura de fiduciante, pela Securitizadora na figura de fiduciária e pela Devedora na figura de interveniente anuente.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Fiduciantes PF”	A outorga da Alienação Fiduciária de Imóvel Fiduciante PF a ser realizada nos termos do <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças”</i> a ser celebrado pela Sra. Maria Eugênia e pela Sra. Gabriela na figura de fiduciante, pela Securitizadora na figura de fiduciária e pela Devedora na figura de interveniente anuente.
“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”	Significa o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Devedora, Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Secretaria e Salas de Aulas, Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Unidade Leste e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Fiduciantes PF, quando mencionados em conjunto.
“Contratos de Cessão Fiduciária”	O <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Promessa de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios e Outras Avenças”</i> e o <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos de Recebíveis de Cartão e Outras Avenças”</i> a serem celebrados entre a Devedora e a Securitizadora, por meio dos quais será constituída a Cessão Fiduciária.
“Contrato de Distribuição”	O <i>“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, registrado sob o Rito Automático, da 59ª Emissão em Série Única, da Canal Companhia de Securitização”</i> , a ser celebrado entre a

	Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora.
“Contratos de Garantia”	Significam os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e os Contratos de Cessão Fiduciária quando mencionados em conjunto.
“Coordenador Líder”	A GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 28.650.236/0001-92, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.055, 6º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-001.
“CPF”	O Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
“CNPJ”	Significa o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“Créditos Adicionais”	Tem o significado previsto na Cláusula 14.1.1(iv) deste Termo de Securitização.
“Créditos Bancários”	Tem o significado previsto na Cláusula 14.1.1(ii) deste Termo de Securitização.
“Créditos do Patrimônio Separado”	Significam os Créditos Imobiliários representados integralmente (a) pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI; (b) pelos recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, inclusive pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos; (c) pelas Garantias, inclusive a Conta Vinculada; e (d) pelos Fundos.
“Créditos Imobiliários”	os créditos imobiliários decorrentes da emissão privada das Notas Comerciais Escriturais, devidas pela Devedora, no âmbito do Termo de Emissão, as quais foram subscritas e integralizadas pela Securitizadora e vinculados à CCI no contexto de uma Operação de Securitização.
“CRI em Circulação”	Para os fins de deliberação em assembleia previstos neste Termo de Securitização, significa a totalidade dos CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora, e os de titularidade da Devedora e de sociedades ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.
“CRI”	Os certificados de recebíveis imobiliários da 59ª (quingüagésima nona) Emissão, em Série Única, da Emissora, com lastro nos Créditos Imobiliários.
“Cronograma Indicativo”	Tem o significado previsto na Cláusula 8.13 deste Termo de Securitização.
“CSLL”	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“CVM”	Comissão de Valores Mobiliários.
“Datas de Amortização dos CRI” e “Amortização”	Tem o significado previsto na Cláusula 10.7 deste Termo de Securitização.

“Data de Emissão”	19 de outubro de 2023.
“Data de Integralização”	A data em que houver a integralização de CRI por investidor(es).
“Data de Início de Rentabilidade” ou “Data da Primeira Integralização”	Tem o significado previsto na Cláusula 4.1(viii) deste Termo de Securitização.
“Data de Vencimento”	25 de setembro de 2030.
“Datas de Amortização dos CRI”	Tem o significado previsto na Cláusula 10.7 deste Termo de Securitização.
“Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI”	Tem o significado previsto na Cláusula 10.5 deste Termo de Securitização.
“Despesas Extraordinárias”	Tem o significado previsto na Cláusula 20.11 deste Termo de Securitização.
“Despesas Flat”:	Todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula 20 deste Termo de Securitização.
“Despesas”	Significa as Despesas Extraordinária e as Despesas Flat quando mencionadas em conjunto.
“Destinação Futura”	Tem o significado previsto na Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização.
“Destinação Reembolso”	Tem o significado previsto na Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização.
“Destinação dos Recursos”	A Destinação Reembolso e a Destinação Futura quando mencionadas em conjunto.
“Devedora” ou “IME”	A IME – INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA. , com sede na cidade de Manaus, Estado do Amazonas, na Avenida Constantino Nery, nº 3204, bairro Chapada, CEP 69.050-000, inscrita no CNPJ sob nº 03.817.341/0001-42, arquivada na JUCEA sob NIRE nº 13200388453.
“Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente”	Significa os Créditos Adicionais, os Recebíveis Cedidos, os Créditos Bancários, a Conta Vinculada e os Recebíveis Cartões, quando mencionados em conjunto.
“Dia Útil” ou “Dias Úteis”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“Documentos Comprobatórios”	Tem o significado previsto na Cláusula 8.11 deste Termo de Securitização.

“Documentos da Operação”	Significam o (i) o Termo de Emissão; (ii) o boletim de subscrição das Notas Comerciais Escriturais; (iii) este Termo de Securitização; (iv) a Escritura de Emissão da CCI; (v) os Contratos de Garantia; (vi) o Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido); (vii) aviso ao mercado; (viii) anúncio de início da Oferta, (ix) anúncio de encerramento da Oferta; (x) eventuais aditamentos aos contratos mencionados neste item; e (xi) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos.
“Emissão”	A presente emissão dos CRI, a qual constitui a 59ª (quingüésima nona) emissão em série única de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
“Emissora” ou “Securitizadora”	A CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , conforme qualificada no preâmbulo acima.
“Empreendimento”	Tem o significado previsto na Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização.
“Encargos Moratórios”	Têm o significado previsto na Cláusula 4.1 deste Termo de Securitização.
“Escritura de Emissão de CCI”	O “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> ”, celebrada entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.
“Escriturador”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.
“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 18 deste Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.
“Fiança”	A outorga da garantia fidejussória de Fiança prestada pelos Fiadores nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
“Fiadores PF”	Significam (i) a Sra. Gabriela; (ii) Sra. Gisela; (iii) a Sra. Júlia; (iv) o Sr. Leandro; (vi) a Sra. Maria do Carmo; (viii) a Sra. Rita de Cássia e o (viii) Sr. Wellington, quando mencionados em conjunto.
“Fiadores PJ”	a Centro de Estudos Jurídicos do Amazonas e a Patrimonial Locação de Imóveis Próprios Ltda., quando mencionadas em conjunto.
“Fiadores”	Quando em conjunto, os Fiadores PJ e os Fiadores PJ.
“Fundo de Despesas”	Tem o significado previsto na Cláusula 21.1 deste Termo de Securitização.
“Fundo de Reserva”	Tem o significado previsto na Cláusula 21.8 deste Termo de Securitização.
“Fundos”	Significa o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando mencionados em conjunto.
“Garantias”	Significa, em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Cessão Fiduciária e a Fiança outorgadas no âmbito das Notas Comerciais Escriturais.

“Grupo Fametro”	A Devedora e os Fiadores PJ, quando mencionados em conjunto.
“Índice de Cobertura CF”	Tem o significado previsto na Cláusula 14.1.2 deste Termo de Securitização.
“Índice de Cobertura de Imóveis”	Tem o significado previsto na Cláusula 13.11.2 deste Termo de Securitização.
“Índices de Cobertura”	O Índice de Cobertura CF e o Índice de Cobertura de Imóveis, quando mencionados em conjunto.
“Instituição Custodiante”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada.
“Investidores Profissionais”	São os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
“Investidores Qualificados”	São os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
“Imóvel Construção”	Significa os imóveis descritos na matrícula nº 16.845 do Segundo RGI.
“Imóvel Estacionamento”	Significa os imóveis descritos na matrícula nº 21.752 do Segundo RGI.
“Imóveis Salas de Aula”	Significa os imóveis descritos nas matrículas nº 2.504 e 2.623 do Segundo RGI.
“Imóveis Secretarias”	Significa o imóvel descrito na matrícula de nº 6.098 do Segundo RGI.
“Imóvel Faculdade Medicina”	Significa os imóveis descritos na matrícula de nº 344 do Segundo RGI.
“Imóvel Terreno”	Significa os imóveis descritos na matrícula de nº 20.506 do Segundo RGI.
“Imóvel Unidade Leste”	Significa os imóveis descritos na matrícula de nº 38.578 do Segundo RGI.
“Imóveis Alienação Fiduciária”	Significa o Imóvel Construção, Imóvel Estacionamento, , Imóveis Salas de Aula, Imóveis Secretarias, Imóvel Faculdade Medicina, Imóvel Terreno e Imóvel Unidade Leste, quando mencionados em conjunto.
“IBGE”	o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IOF/Câmbio”	O Imposto sobre Operações de Câmbio, conforme definido na Cláusula 22.3.1. deste Termo de Securitização.
“IOF/Títulos”	O Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários, conforme

	definido na Cláusula 22.3.2 deste Termo de Securitização.
“IPCA”	Tem o significado previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização.
“IRPJ”	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“IRRF”	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
“Investimentos Permitidos”	Significa os investimentos renda fixa, de liquidez compatível, podendo ser títulos de emissão do Tesouro Nacional, ou certificados e recibos de depósito bancário de emissão do Banco Itaú-Unibanco S.A., assim como em cotas do fundo Galapagos Albatroz Fundo de Investimento Renda Fixa Longo Prazo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 47.610.970/0001-72, e de outros fundos semelhantes de perfil conservador de renda fixa e de liquidez compatível geridos pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.706.879/0001-88, sendo vedadas a aplicação de recursos no exterior e a contratação de derivativos. sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, 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. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez de, ao menos 1 (um) dia útil.
“JUCEA”	A Junta Comercial do Estado do Amazonas.
“JUCESP”	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“Juntas Comerciais”	A JUCEA e a JUCESP quando mencionadas em conjunto.
“Lastro”	As Notas Comerciais Escriturais vinculadas à CCI pela Securitizadora.
“Lei das Sociedades por Ações”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
“Lei 14.430”	A Lei nº 14.430, de 3 de dezembro de 2022, conforme em vigor.
“Lei 10.931”	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
“Lei 9.514”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
“Lei 4.728”	A Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor.
“Legislação Socioambiental”	A legislação e a regulamentação ambiental, previdenciária e trabalhista relativa à saúde e segurança ocupacional
“Liberação Inicial de Recursos”	Tem o significado previsto na Cláusula 9.5 deste Termo de Securitização.

“MDA”	O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
“Meios de Divulgação”	Tem o significado previsto na Cláusula 4.2.5 deste Termo de Securitização.
“Montante Mínimo”	Tem o significa previsto na Cláusula 4.6.1 deste Termo de Securitização.
“Notas Comerciais Escriturais”	São as notas comerciais emitidas pela Devedora por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais, nos termos da Lei 14.195, em série única, para colocação privada, que foram subscritas, de forma privada, pela Emissora.
“Normas Anticorrupção”	Significa quaisquer normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos à administração pública, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem de dinheiro” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal incluindo, mas não se limitando, as Leis nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, o Decreto-Lei nº 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei nº 8.429/1992), a U.S. <i>Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e a UK <i>Bribery Act</i> .
“Obrigações Garantidas”	Observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, o cumprimento de todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora perante a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: (a) o pagamento dos Créditos Imobiliários, abrangendo seu valor principal, atualização monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão a emissão da Notas Comerciais Escriturais; (b) o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, (c) todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Devedora, conforme o caso, relacionado à constituição e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo os montantes que a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação.
“Oferta Pública”	A distribuição pública dos CRI, sujeita ao rito de registro automático, em regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) é

	destinada a Investidores Profissionais (conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30); (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) estará sujeita ao rito de registro automático perante a CVM.
“Operação de Securitização”	Significa a presente Operação de Securitização realizada pela emissão dos CRI lastreados nas Notas Comerciais Escriturais.
“Patrimonial Locação de Imóveis Próprios Ltda.”	A PATRIMONIAL LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Manaus, Estado de Amazônia, na Avenida Álvaro Botelho Maia, nº 419, Sala A, bairro: São Geraldo, CEP 69.053-350, inscrita no CNPJ sob o nº 19.914.980/0001-66.
“Patrimônio Separado”	Significa o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos Custos de Administração e obrigações fiscais, na forma do artigo 27 da Lei 14.430.
“Pedido de Waiver”	Tem o significado previsto na Cláusula 11.7 deste Termo de Securitização.
“Período de Ausência do IPCA”	Tem o significado previsto na Cláusula 10.3(i) deste Termo de Securitização.
“Período de Capitalização”	Significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), de acordo com as datas estabelecidas no Anexo II deste Termo de Securitização, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração, correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.
“Período de Distribuição”	Tem o significado previsto na Cláusula 4.3.5 deste Termo de Securitização.
“PIS”	O Programa de Integração Social.
“PMT”	Significa a soma de cada parcela devida da Remuneração e de Amortização.
“Preço de Integralização”	Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, na Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário. Caso ocorra a integralização dos CRI em mais de uma data, o preço de integralização para os CRI que foram integralizados após a primeira Data de Integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração calculada <i>pro rata temporis</i> , a partir da primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização.
“Prêmio de Resgate”	Tem o significado previsto na Cláusula 11.12 deste Termo de Securitização.
“Pessoas Vinculadas”	Tem o significado previsto na Cláusula 4.4.4 deste Termo de Securitização.

“Prazo de Colocação”	Tem o significado previsto na Cláusula 4.4.1 deste Termo de Securitização.
“Prazo para Atendimento das Condições Precedentes da Integralização e da Liberação Inicial de Recursos”	Tem o significado previsto na Cláusula 9.7 deste Termo de Securitização
“Prazo para Atendimento das Condições Precedentes da Liberação de Recursos”	Tem o significado previsto na Cláusula 9.8 deste Termo de Securitização.
“Prazo para Atendimentos das Condições Precedentes Retenção Imóvel Terreno”	Tem o significado previsto na Cláusula 9.9 deste Termo de Securitização
“Prazo para Atendimento das Condições Precedentes”	O Prazo para Atendimento das Condições Precedentes da Liberação de Recursos, o Prazo para Atendimentos das Condições Precedente de Integralização e da Liberação Inicial de Recursos e o Prazo para Atendimentos das Condições Precedentes Retenção Imóvel Terreno, quando mencionados em conjunto.
“Recebíveis Cartões”	Tem o significado previsto na Cláusula 14.1.1(v) deste Termo de Securitização.
“Recebíveis Cedidos”	Tem o significado previsto na Cláusula 14.1.1(i) deste Termo de Securitização.
“Relatório de Destinação de Recursos”	Tem o significado previsto na Cláusula 8.11 deste Termo de Securitização.
“Recursos Líquidos”	Tem o significado previsto na Cláusula 8.3 deste Termo de Securitização.
“Regime Fiduciário”	Significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.
“Remuneração”	Tem o significado previsto na Cláusula 10.4 deste Termo de Securitização.
“Resgate Antecipado”	O resgate antecipado dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 11.1 deste Termo de Securitização.

Obrigatório dos CRI”	
“Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais”	Tem o significado previsto na Cláusula 11.10 deste Termo de Securitização.
“Resolução CVM 30”	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 60”:	Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
“Resolução CVM 81”	Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022.
“Resolução CVM 160”:	Significa a Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022.
“Retenção PMT”	Tem o significado previsto na Cláusula 14.1.3 deste Termo de Securitização.
“Retenção Imóvel Terreno”	Tem o significado previsto na Cláusula 6.4(i) deste Termo de Securitização.
“Primeiro RGI”	Significa o 1º Registro de Imóveis e Protestos de Letras da cidade de Manaus, do Estado do Amazonas.
“Segundo RGI”	Significa o 2º Registro de Imóveis e Protestos de Letras da cidade de Manaus, do Estado do Amazonas.
“Sra. Gabriela”	A Sra. GABRIELA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE , casada em regime de separação de bens, empresária, portadora do documento de identidade nº 2130442-4 SSP/AM, inscrita no CPF nº 941.525.782-20, com endereço na cidade de Manaus, Estado do Amazonas, na Avenida Professor Nilton Lins, 2109, Parque Laranjeiras, CEP 69058-030.
“Sra. Gisela”	A Sra. GISELA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE , casada em regime separação total, médica, portadora do CRM/SP nº 185469, inscrito no CPF nº 007.453.602-89, com endereço na cidade de Manaus, Estado do Amazonas, na Avenida Professor Nilton Lins, nº 2.109, Bairros Parque das Laranjeiras, Flores, CEP 69058-030.
“Sra. Júlia”	A Sra. JÚLIA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE casada sob o regime de comunhão parcial de bens, com o Sr. George Lins de Albuquerque, inscrito no CPF sob o nº 053.682.862-87 empresária, portadora do documento de identidade nº 0416577-2 SSP/AM, inscrita no CPF nº 610.109.102-30, com endereço na cidade de Manaus, Estado do Amazonas, na Avenida Professor Nilton Lins, 2109, Parque Laranjeiras, CEP 69058-030.
“Sr. Leandro”	O Sr. LEANDRO SEFFAIR LINS DE ALBUQUERQUE , casado em regime de comunhão parcial de bens, com a Sra. Camila Raposo Lins de Albuquerque, inscrita no CPF sob o nº 723.205.832-20, empresário, portador do documento de identidade nº 16071093 SESEP/AM, inscrito no CPF nº 704.618.482-87, com endereço na cidade de Manaus, Estado do Amazonas, na Avenida

	Professor Nilton Lins, 1925, Parque Laranjeiras, CEP 69058-030 .
“Sra. Maria do Carmo”	A Sra. MARIA DO CARMO SEFFAIR LINS DE ALBUQUERQUE , casada em regime de comunhão parcial de bens, com o Sr. Wellington, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº. 0240393-5 SSP/AM, inscrita no CPF sob o nº 114.586.902-53, com endereço na cidade de Manaus, Estado do Amazonas, a Rua Acre nº 217, bairro Nossa Senhora das Graças, CEP 69053-130.
“Sra. Maria Eugênia”	A Sra. MARIA EUGÊNIA SEFFAIR LINS DE ALBUQUERQUE , brasileira, solteira, estudante, portadora da cédula de identidade RG nº 181.6893-0-SSP/AM, inscrita no CPF/MF nº 841.170.442-49, residente e domiciliada na Rua Acre, 217, bairro Nossa Senhora das Graças, na cidade de Manaus, Estado do Amazonas.
“Sra. Rita de Cássia”	A Sra. RITA DE CÁSSIA CUNHA E SILVA LINS DE ALBUQUERQUE , casada em regime parcial de bens, empresária, da Cédula de Identidade RG nº. 146.231 SSP/AM, inscrito no CPF sob o nº 114.586.902-53, com endereço na cidade de Brasília, Distrito Federal, a SQS, 312, Bloco E bairro Asa Sul, CEP 70365-050.
Sr. Wellington	O Sr. WELLINGTON LINS DE ALBUQUERQUE , casado em regime de comunhão parcial de bens, com a Sra. Maria do Carmo, empresário, portador do documento de identidade de nº 0207501-6 SSP/AM, inscrito no CPF nº 048.452.692-87, com endereço na cidade de Manaus, Estado do Amazonas, a Rua Acre nº 217, Nossa Senhora das Graças, CEP 69053-130.
“Taxa Substitutiva dos CRI”	Tem o significado previsto na Cláusula 10.3(i) deste Termo de Securitização.
“Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais”	Significa o “ <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantias Reais, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da 1ª (primeira) Emissão da IME – Instituto Metropolitano de Ensino Ltda.</i> ”, celebrado entre a Devedora, os Fiadores e a Securitizadora em 18 de outubro de 2023, por meio do qual a Devedora emitiu as Notas Comerciais Escriturais.
“Termo de Securitização”	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 59ª (quincuagésima nona) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização.
“Titulares de CRI” ou “Investidores”	São os detentores de CRI, a qualquer tempo.
“Valor do Fundo de Reserva”	Tem o significado previsto na Cláusula 21.8 deste Termo de Securitização.
“Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais”	Tem o significado previsto na Cláusula 11.12 deste Termo de Securitização.
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão, qual seja R\$1.000,00 (um mil reais).

“Valor Nominal Unitário Atualizado”	Tem o significado previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização.
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	Tem o significado previsto na Cláusula 21.1 deste Termo de Securitização.

- 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.

2 Aprovação a Emissão

- 2.1** A Emissão e a Oferta dos CRI foram autorizadas pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, pela diretoria da Emissora, conforme reunião de diretoria realizada nesta data, cuja ata foi protocolada na JUCESP.
- 2.2** A emissão das Notas Comerciais Escriturais, a celebração do Termo de Emissão, a constituição, outorga e formalização das Garantias, a celebração dos Contratos de Garantias, bem como a realização de todos e quaisquer atos para a realização da Operação de Securitização, conforme aplicável, são realizados com base nas deliberações tomadas em reunião de sócios da Devedora, realizada em 18 de outubro de 2023 (“**Ata de Aprovação da Devedora**”).
- 2.3** A constituição da Fiança e a celebração das Garantias, bem como a celebração dos Contratos de Garantia pelo Centro de Estudos Jurídicos do Amazonas, conforme aplicável, são realizadas com base nas deliberações tomadas em reunião de sócios do Centro de Estudos Jurídicos do Amazonas realizada em 18 de outubro de 2023 (“**Ata de Aprovação Centro de Estudos Jurídicos Amazonas**”).
- 2.4** A constituição da Fiança e a celebração das Garantias, bem como a celebração dos Contratos de Garantia pela Patrimonial Locação de Imóveis, conforme aplicável, são realizadas com base nas deliberações tomadas em reunião de sócios da Patrimonial Locação de Imóveis realizada em 18 de outubro de 2023 (“**Ata de Aprovação Patrimonial de Locação**”).

3 Objeto e Créditos Imobiliários

- 3.1** Os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI por meio do presente Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo I deste Termo de Securitização, de acordo com o disposto no inciso V do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula 4 deste Termo de Securitização.
- 3.2** A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI de sua 59ª (quinquagésima nona) Emissão em série única, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

- 3.3** Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm valor nominal de R\$103.634.000,00 (cento e três milhões e seiscentos e trinta e quatro mil reais) na data de emissão das Notas Comerciais, observado que tal montante pode ser diminuído em decorrência da Colocação Parcial.
- 3.4 Formalização da aquisição pela Emissora, indicando a maneira pela qual os créditos foram adquiridos/integralizados pela Emissora:** A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Termo de Emissão, bem como da assinatura do boletim de subscrição das Notas Comerciais Escriturais, as quais foram vinculadas às CCI e estão descritos no Anexo I deste Termo de Securitização. As Notas Comerciais Escriturais se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, produzindo na Data da Emissão todos os efeitos que correspondem a parte do lastro dos certificados objeto da presente Emissão, os quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretroatável, segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante Regime Fiduciário, de modo que serão subscritas e integralizadas pela Securitizadora no contexto da Operação de Securitização.
- 3.5 Devedora dos Créditos Imobiliários:** a Devedora no âmbito das Notas Comerciais Escriturais, observada a Coobrigação dos Fiadores.
- 3.6 Origem dos Créditos Imobiliários:** Os Créditos Imobiliários originaram-se no Lastro.
- 3.7 Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI:** Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão computados e integrarão o Lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com 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:
- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
 - (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
 - (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (a) emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; (b) remuneração da Emissora pela emissão dos CRI; (c) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (d) remuneração devida ao Agente Fiduciário; (e) remuneração a ser paga ao auditor independente do Patrimônio Separado; (f) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3; (g) averbações dos Documentos da Operação em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso; e (h) despesas referentes a prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão;
 - (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

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

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

3.9 A titularidade dos Créditos Imobiliários é da Emissora, tendo em vista a subscrição das Notas Comerciais Escriturais, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente à Conta do Patrimônio Separado, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

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

4 Da Identificação dos CRI e Forma de Distribuição

4.1 Identificação dos CRI:

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

- (i) **Emissão:** 59ª (quingüagésima nona) Emissão em série única de CRI da Emissora;
- (ii) **Série:** Os CRI serão emitidos em série única;
- (iii) **Quantidade de CRI:** Serão emitidos 103.634 (cento e três mil seiscentos e trinta e quatro) CRI;
- (iv) **Valor Total dos CRI:** R\$103.634.000,00 (cento e três milhões e seiscentos e trinta e quatro mil reais), na Data de Emissão;
- (v) **Valor Nominal Unitário:** R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (vi) **Atualização Monetária:** Os CRI serão atualizados monetariamente O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais,

conforme aplicável) das Notas Comerciais Escriturais será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do IPCA, observado o disposto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;

- (vii) **Remuneração:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI conforme o caso), incidirão juros remuneratórios prefixados equivalentes a 9,50000% (nove inteiros e cinco mil centésimos de milésimo por cento) ao ano, com base em ano de 360 (trezentos e sessenta dias) dias corridos incidentes desde a Data de Início de Rentabilidade, até a data do efetivo pagamento, a ser calculado conforme Cláusula 10.4 abaixo;
- (viii) **Data de Início da Rentabilidade:** Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade dos CRI será a primeira Data de Integralização (“**Data de Início de Rentabilidade**” ou “**Data de Primeira Integralização**”)
- (ix) **Periodicidade de Pagamento da Amortização:** O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado nas datas previstas no Anexo II ao presente Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI;
- (x) **Periodicidade de Pagamento da Remuneração:** A Remuneração será paga nas datas de pagamento da remuneração previstas no Anexo II ao presente Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI;
- (xi) **Regime Fiduciário:** Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado, conforme declaração da Emissora constante do Anexo III ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, inciso VIII da Resolução CVM 60;
- (xii) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (xiii) **Data de Emissão:** 19 de outubro de 2023;
- (xiv) **Local de Emissão:** cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
- (xv) **Data de Vencimento dos CRI:** 25 de setembro de 2030, observada a possibilidade de Resgate Antecipado dos CRI prevista neste Termo de Securitização;
- (xvi) **Prazo de Vencimento:** 2.533 (dois mil quinhentos e trinta e três) dias corridos, contados a partir da Data de Emissão;
- (xvii) **Taxa de Amortização:** Conforme os percentuais informados na tabela constante no Anexo II ao presente Termo de Securitização;
- (xviii) **Garantia flutuante:** Não serão constituídas garantias flutuantes pela Securitizadora sobre os CRI;
- (xix) **Garantia:** Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, entretanto, as Notas Comerciais Escriturais representados pelas CCI contarão com as Garantias, nos termos dos Documentos da Operação;

- (xx) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (xxi) **Subordinação:** Não há;
- (xxii) **Forma e titularidade:** Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3;
- (xxiii) **Classificação de Risco:** Os CRI não serão objeto de classificação de risco;
- (xxiv) **Local de Pagamento.** Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na Conta do Patrimônio Separado.
- (xxv) **Atraso nos pagamentos devidos pela Devedora.** Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e remunerações das Notas Comerciais Escriturais, das despesas da Oferta e da Emissão ou, ainda, pagamentos devidos em razão de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, na forma do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança do Crédito Imobiliário. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Emissora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Investidor, com as consequentes amortizações proporcionais dos CRI, conforme aplicável
- (xxvi) **Fatores de Risco:** Conforme Cláusula 15 deste Termo de Securitização;
- (xxvii) **Colocação Parcial:** Será admitida a colocação parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160 e do Termo de Securitização, desde que haja a colocação do Montante Mínimo. O investidor poderá, no ato da subscrição, condicionar sua adesão a que haja distribuição (a) da totalidade dos CRI; ou (b) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio investidor, observado o disposto neste Termo de Securitização.
- (xxviii) **Depósito para Distribuição e Negociação:** Os CRI serão depositados para (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. Por se tratar de oferta para a distribuição

pública destinada a Investidores Profissionais, a Oferta Pública será registrada perante a ANBIMA.

- (xxix) **Prorrogação de Prazos.** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora 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, respeitado o intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento do Crédito Imobiliário pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, não havendo qualquer acréscimo dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada. Os pagamentos dos CRI ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou Remuneração, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado dos CRI, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora, observada a existência das Garantias, no âmbito dos Créditos Imobiliários.
- (xxx) **Encargos Moratórios.** Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Investidores, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, sem prejuízo da Remuneração, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes com relação ao pagamento aos quais a Emissora não poderá ser responsabilizada (“**Encargos Moratórios**”).
- (xxxii) **Atraso no Recebimento dos Pagamentos pelos Investidores.** O não comparecimento do Investidor para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.
- (xxxiii) **Atraso no Recebimento dos Pagamentos pela Securitizadora.** Sem prejuízo da atualização monetária e Remuneração das Notas Comerciais Escriturais e por consequência dos CRI, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de qualquer quantia devida à Emissora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios.
- (xxxiiii) **Utilização de Instrumentos de Derivativos.** Os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.
- (xxxv) **Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado.** Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

(xxxv) **Custódia.** A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital da Escritura de Emissão das CCI's até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado, bem como pela custódia do Termo de Securitização, nos termos do inciso II do artigo 3º do Suplemento A à Resolução CVM 60.

4.2 Forma de Distribuição dos CRI:

4.2.1 A distribuição pública dos CRI será realizada nos termos da Resolução CVM 160, observado que (i) será destinada única e exclusivamente a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais; e (iii) está sujeita ao rito de registro automático de distribuição perante a CVM, nos termos dos artigos 26, VIII (a) e 27, inciso I, da Resolução CVM 160.

4.2.2 Os CRI somente poderão ser negociados (i) livremente entre Investidores Profissionais; (ii) no mercado secundário entre Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, alínea "a", da Resolução CVM 160; e (iii) no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 1 (um) ano contados da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, alínea "b", da Resolução CVM 160, caso nesta data estejam cumprindo os requisitos previstos no artigo 4º, do Anexo Normativo I, da Resolução CVM 60.

4.2.3 Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional.

4.2.4 A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de divulgação do anúncio de início da distribuição, observado o disposto no artigo 48 da Resolução CVM 160. O preço de integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata die*, desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, sendo permitida a integralização com ágio ou deságio. As eventuais taxas de ágio ou deságio deverão ser uniformes para todos os CRI integralizados na mesma Data de Integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

4.2.5 As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; e (iv) da CVM. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160 ("**Meios de Divulgação**").

- 4.2.6 A Oferta a Mercado é irrevogável, observadas as hipóteses de suspensão, cancelamento, alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, exceto nos casos de (i) ocorrência de decretação de falência da Emissora; (ii) perda do registro de companhia securitizadora, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 60, pela Emissora; e (iii) ocorrência de qualquer das hipóteses de rescisão do Contrato de Distribuição.

4.3 Plano de Distribuição

- 4.3.1 A quantidade de CRI objeto da Oferta não poderá ser aumentada em nenhuma hipótese.
- 4.3.2 Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores Profissionais interessados em subscrever os CRI no âmbito da Oferta, sendo admitido ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária para todos os CRI subscritos e integralizados em uma mesma data.
- 4.3.3 Para fins de atender o artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Securitizadora emitirá declaração conforme descrito no Anexo III deste Termo de Securitização.
- 4.3.4 O Coordenador Líder não realizará esforços de venda dos CRI, por meio da divulgação dos documentos publicitários da Oferta e apresentações para potenciais investidores.
- 4.3.5 Para fins deste Termo de Securitização, “**Período de Distribuição**”, compreende o período da Oferta no qual ocorre a subscrição e integralização dos CRI, iniciando-se após, cumulativamente, a obtenção do registro e a divulgação do Anúncio de Início e encerrando-se após a publicação do Anúncio de Encerramento.
- 4.3.6 Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos da Resolução CVM 160. Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder deverá encaminhar à SRE e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do Aviso ao Mercado, sem quaisquer restrições para sua cópia em formato digital que permitia a busca de palavras e termos.
- 4.3.7 Após divulgação do Anúncio de Início é permitido à Emissora, à Devedora e ao Coordenador Líder dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.
- 4.3.8 Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para Investidores eventualmente utilizados na Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização.

4.4 Prazo de Subscrição.

- 4.4.1 O prazo de distribuição pública dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início (“**Prazo de Colocação**”). A Oferta será

encerrada **(i)** ao término do Prazo de Colocação; **(ii)** com a colocação da totalidade dos CRI; ou **(iii)** por decisão do Coordenador Líder.

- 4.4.2** A distribuição dos CRI junto a Investidores Profissionais, será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.
- 4.4.3** É vedada a colocação de valores mobiliários para pessoas vinculadas no caso de distribuição com excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, sem levar em consideração a opção de distribuição de lote suplementar ou a colocação do lote adicional os termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, caso seja verificado pelo Coordenador Líder excesso de demanda.
- 4.4.4** Para fins da Oferta, serão consideradas “**Pessoas Vinculadas**” os Investidores que sejam, conforme disposto na Resolução da CVM 160, conforme em vigor, os controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição, da Emissora, do Coordenador Líder, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, conforme aplicável, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas nos termos da Resolução CVM 35 e na regulamentação da CVM, que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.
- 4.4.5** A liquidação financeira da Oferta, com a respectiva prestação de contas e pagamentos dar-se-á na data em que ocorrer a efetiva integralização dos CRI, em valor correspondente ao Preço de Integralização, multiplicado pela quantidade de CRI efetivamente subscritos e integralizados.
- 4.4.6** Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento.
- 4.4.7** A divulgação do Anúncio de Encerramento será realizada, antes da abertura ou após o encerramento do pregão, por meio da página da rede mundial de computadores: **(a)** da Securitizadora; **(b)** do Coordenador Líder; **(c)** da CVM; e **(d)** da B3.
- 4.4.8** O pagamento da taxa de fiscalização dos mercados de títulos e valores mobiliários deve ser efetuado até a data de protocolo do requerimento de registro automático da Oferta na CVM, nos termos do artigo 27, inciso I, da Resolução CVM 160.

4.5 Aceitação da Oferta

Iniciada a Oferta, a subscrição dos CRI e, conseqüentemente, a formalização da aceitação da Oferta pelos Investidores Profissionais serão realizadas por meio dos procedimentos da B3. Os Investidores Profissionais que aderirem à Oferta estão dispensados da apresentação de boletim de subscrição, nos termos do artigo 9º, inciso I, da Resolução CVM 160, uma vez que **(i)** a Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a”, da Resolução CVM 160, e **(ii)** a aceitação da Oferta pelos Investidores Profissionais será formalizada por meio dos procedimentos da B3.

4.6 Colocação Parcial

- 4.6.1 Será admitida a colocação parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160 e do Termo de Securitização, desde que haja a colocação de, no mínimo, R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“**Montante Mínimo**”). Caso o Montante Mínimo seja atingido e não seja distribuída a totalidade dos CRI até o final do prazo de colocação dos CRI, os CRI que não forem colocadas junto aos Investidores Profissionais no âmbito da Oferta, serão cancelados pela Emissora, observados os termos e condições previstos neste Termo de Securitização (“**Colocação Parcial**”).
- 4.6.2 Os Investidores Profissionais poderão, nos termos do Artigo 74 da Resolução CVM 160, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da oferta, definida conforme critério dos próprios Investidores Profissionais, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo. No caso do item “(ii)” retro, os Investidores Profissionais deverão, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretendem receber a totalidade dos CRI por eles subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos. Para os fins desta Cláusula, entende-se como “CRI efetivamente distribuídos” todos os CRI objeto de subscrição ou aquisição, conforme o caso, inclusive aquelas sujeitas às condições previstas nos itens “(i)” e “(ii)” retromencionados.
- 4.6.3 Na hipótese de Colocação Parcial dos CRI, a Quantidade de CRI e o Valor Total dos CRI serão reduzidos respectivamente, com o consequente cancelamento dos CRI não subscritos e integralizados, por meio de aditamento a este Termo de Securitização, e por consequência o valor total da emissão de Notas Comerciais Escriturais e a quantidade Notas Comerciais Escriturais previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais serão reduzidas, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais Escriturais, por meio de aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, sem necessidade de nova aprovação societária pela Devedora ou de realização de Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais.

5 Subscrição e Integralização dos CRI

- 5.1 Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional. O preço de integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão, acrescida da Remuneração, calculada *pro rata die*, desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, sendo permitida a integralização com ágio ou deságio. As eventuais taxas de ágio ou deságio deverão ser uniformes para todos os CRI integralizados na mesma Data de Integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.
- 5.1.1 Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária para todos os CRI subscritos e integralizados em uma mesma data, sendo

certo que os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das Condições Precedentes de Integralização dos CRI.

- 5.1.2 A integralização dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3.

6 A Subscrição e Integralização das Notas Comerciais Escriturais pela Emissora

- 6.1 As Notas Comerciais Escriturais serão integralizadas, observado o cumprimento das Condições Precedentes da Integralização e da Liberação Inicial de Recursos, conforme o caso, com recursos provenientes da integralização dos CRI, pela Emissora, por meio de tranches pré-definidas no âmbito da Emissão dos CRI.
- 6.2 A primeira integralização das Notas Comerciais Escriturais (“**Primeira Integralização das Notas Comerciais**”) será realizada em moeda corrente nacional, por meio de TED, ou outra forma de transferência bancária de liquidez imediata, da Conta do Patrimônio Separado, observadas as retenções de recursos para pagamento das Despesas *Flat* e constituição dos Fundos, após o cumprimento (ou dispensa, conforme o caso) de todas as Condições Precedentes da Integralização e da Liberação Inicial de Recursos (“**Data de Primeira Integralização**”), pelo seu Valor Nominal Unitário.
- 6.3 O valor total da Primeira Integralização de Notas Comerciais Escriturais, será destinado pela Emissora, em ordem de prioridade, para: **(a)** o pagamento das Despesas *Flat* (conforme abaixo definido) no valor equivalente a R\$472.621,31 (quatrocentos e setenta e dois mil e seiscentos e vinte e um reais e trinta e um centavos); e **(b)** a composição do Fundo de Despesas no valor equivalente a R\$105.000,00 (cento e cinco mil reais); **(c)** composição do Fundo de Reserva no valor equivalente R\$3.725.791,52 (três milhões e setecentos e vinte e cinco mil e setecentos e noventa e um reais e cinquenta e dois centavos), equivalente a 2 (duas) PMTs (conforme abaixo definido); e **(d)** para a Liberação Inicial de Recursos, sendo certo que esse valor deverá ser utilizado para o pagamento de despesas, mediante pagamento pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, mediante a apresentação das notas fiscais correspondentes, conforme disposto no Termo de Emissão.
- 6.4 Os recursos remanescentes ficarão retidos na Conta do Patrimônio Separado após as destinações previstas na cláusula 6.3 deste Termo de Securitização e no Termo de Emissão serão igualmente realizadas em moeda corrente nacional, por meio de TED, ou outra forma de transferência bancária de liquidez imediata (observada a cláusula 6.5), da Conta do Patrimônio Separado, sendo liberados acordo com o cumprimento das Condições Precedentes da Liberação de Recursos, observado o disposto no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, sendo que o valor máximo de R\$3.183.902,67 (três milhões cento e oitenta e três mil novecentos e dois reais e sessenta e sete centavos) poderá ser utilizado para o pagamento de despesas, mediante pagamento pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, mediante a apresentação das notas fiscais correspondentes, conforme disposto no Termo de Emissão.
- (i) Considerando o ônus fiscal averbado na matrícula 20.506 do Segundo RGI (conforme abaixo definido) aplicável ao Imóvel Terreno (conforme abaixo definido), serão retidos na Conta do Patrimônio Separado o valor equivalente a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), os quais apenas serão liberados à Devedora, desde que demonstrado à

Securitizadora a quitação e baixa de todos e quaisquer ônus previstos na matrícula nº 20.506 do Segundo RGI por meio da apresentação da matrícula atualizada do Imóvel Terreno (“**Retenção Imóvel Terreno**”).

- 6.5** Os valores decorrentes da integralização dos CRI e o valor de composição dos Fundos, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Securitizadora, no menor prazo possível nos Investimentos Permitidos.
- 6.6** Os rendimentos decorrentes dos Investimentos Permitidos Integralização deverão ser resgatados de maneira que estejam disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido, devendo a Emissora observar o procedimento adotado por cada fundo no qual sejam realizados Investimentos Permitidos Integralização, nos termos da cláusula 6.5 acima.

7 Vinculação dos CRI e Características dos Créditos Imobiliários

7.1 Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula 4.1 deste Termo de Securitização.

7.2 Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características:

- (i) Emissora e Titular das CCIs. Emissora;
- (ii) Devedor dos Créditos Imobiliários. Devedora;
- (iii) Imóvel a que estejam vinculados. O Empreendimento descrito no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (iv) **Cartório de Registro de Imóveis em que o Empreendimento está registrados**
O Cartório de Registro de Imóveis indicado no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (v) **Situação do Registro**
O Empreendimento está devidamente formalizado e registrado nas respectivas matrículas;
- (vi) **Valor dos Créditos Imobiliários**
O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$103.634.000,00 (cento e três milhões e seiscentos e trinta e quatro mil reais) observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, bem como a possibilidade de Colocação Parcial;
- (vii) **Matrículas dos Empreendimentos Imobiliários**
As matrículas indicadas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (viii) **Atualização Monetária**

As Notas Comerciais Escriturais serão atualizadas monetariamente pela variação positiva do IPCA.

(ix) **Remuneração dos Créditos Imobiliários**

Sobre os Créditos Imobiliários incidirá a Remuneração prevista neste Termo de Securitização

8 Destinação dos Recursos

- 8.1** Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Devedora do Preço de Integralização das Notas Comerciais Escriturais.
- 8.2** Por sua vez, os Recursos Líquidos captados pela Devedora com a emissão das Notas Comerciais Escriturais serão exclusiva e integralmente utilizados, pela Devedora ou por empresas controladas de seu grupo empresarial (1) para o **reembolso** de custos e despesas de natureza imobiliária incorridas pela Devedora e/ou por empresas controladas do grupo empresarial da Devedora nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI na CVM, conforme indicado na tabela 2 do Anexo VI (“**Destinação Reembolso**”) bem como (2) para o para o pagamento de montantes **ainda não incorridos**, a serem empregados no desenvolvimento das obras e construção do empreendimento imobiliário (“**Destinação Futura**”), conforme indicado no Anexo VI deste Termo de Securitização (“**Empreendimento**”), observada a forma de utilização dos recursos descritos na tabela 1 do Anexo VI deste Termo de Securitização, e do cronograma indicativo de utilização dos recursos previstos no Anexo VI deste Termo de Securitização (“**Destinação de Recursos**”).
- 8.3** Conforme disposto no Termo de Emissão “**Recursos Líquidos**” significa os recursos líquidos a serem captados por meio das Notas Comerciais Escriturais, descontados os recursos necessários ao pagamento das Despesas *Flat*, e os recursos necessários para a composição dos Fundos.
- 8.4** A destinação dos recursos captados por meio das Notas Comerciais Escriturais será realizada pela Devedora conforme cronograma indicativo de destinação dos recursos constante do Anexo VI ao presente Termo de Securitização (i) até a data de vencimento das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, a data de vencimento final dos CRI; ou (ii) até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais Escriturais, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, e por consequência dos CRI, as obrigações da Devedora previstas no Termo de Emissão e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à destinação dos recursos perdurarão até a data de vencimento das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, até a data de vencimento final dos CRI, prevista no Termo de Securitização, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.
- 8.5** Conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, será vedada a utilização dos recursos captados pela Devedora com a emissão das Notas Comerciais no

contexto desta Operação de Securitização, para qualquer finalidade diversa daquela expressa no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e na Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais Escriturais, e por consequência de um evento de resgate antecipado dos CRI.

- 8.6** Conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a ser destinada a cada Empreendimento, indicados no Anexo V deste Termo de Securitização, independente da anuência prévia da Titular das Notas Comerciais Escriturais e/ou dos Titulares dos CRI. A alteração dos percentuais destinados a cada Empreendimento indicado no Anexo VI ao presente Termo de Securitização, nos termos aqui previstos será: (i) informada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de notificação pela Devedora; e (ii) refletida por meio de aditamento no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais no Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de referida notificação pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, independente da anuência prévia da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI. .
- 8.7** Conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimento, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daquele inicialmente previstos Anexo V deste Termo de Securitizadora, mediante prévia anuência da Securitizadora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, observadas as regras de convocação e deliberação previstas neste Termo de Securitização. Caso a referida Assembleia Especial de titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de *quórum*, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis ao Empreendimento será considerada rejeitada.
- 8.8** Conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a inserção de novo imóveis no Empreendimento, nos termos da Cláusula 8.7 deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no prazo previsto no Termo de Securitização; e (iii) caso aprovada na forma da Cláusula 8.7 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão, a este Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, bem como a qualquer outro documento que se faça necessário, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Investidores ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.
- 8.9** Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário dos CRI, previamente às assinaturas deste Termo de Securitização, com cópia para a Emissora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando-se o total de R\$35.467.457,05 (trinta e cinco milhões e quatrocentos e sessenta e sete mil e quatrocentos e cinquenta e sete reais e cinco centavos). Ademais, neste caso, a Devedora declarou e

certificou, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação.

- 8.10** A Devedora declarou nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais que, excetuados os recursos obtidos com o presente Termo de Emissão, o Empreendimento não receberá quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida do Grupo Fametro.
- 8.11** Conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a Devedora se obrigou a entregar à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, para fins de comprovação de Destinação Futura, relatório de destinação dos recursos, conforme modelo previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais (“**Relatório de Destinação dos Recursos**”) acompanhado **(i)** do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos; **(ii)** do relatório de medição de obras dos Empreendimentos que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; **(iii)** dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou **(iv)** de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização (“**Documentos Comprobatórios**”), comprovando a utilização dos recursos decorrentes desta Emissão pela Devedora nos Empreendimentos, semestralmente, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, conforme definida abaixo, observado o cronograma indicativo da destinação dos recursos, conforme previsto no Anexo VI deste Termo de Securitização.
- 8.12** Na hipótese de a Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI vir e/ou vierem a ser legal e validamente exigidos por autoridade competente a comprovar a destinação do financiamento objeto desta Emissão, a Devedora, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, deverá enviar, obrigatoriamente, à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia do relatório contábil, das notas fiscais e seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, bem como qualquer documento necessário para a comprovação da utilização dos recursos desembolsados e já utilizados nas obras dos Empreendimentos, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento pela Devedora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI sempre que tal exigência decorrer da necessidade de prestação de contas perante autarquias, dentre elas a CVM, órgão fiscal, auditoria independente e demais órgãos governamentais.
- 8.13** Conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais a Devedora estima, nesta data, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma meramente indicativa e não vinculante, no Anexo VI deste Termo de Securitização (“**Cronograma Indicativo**”), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais Escriturais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada as obrigações desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma meramente tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI,

tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão de Notas Comerciais ou quaisquer outros documentos da Emissão e este Termo de Securitização, e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais, desde que a Devedora realize a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento.

- 8.14** O Agente Fiduciário terá a obrigação de envidar seus melhores esforços de modo a verificar o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais Escriturais.
- 8.15** Não cabe à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário dos CRI a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Destinação de Recursos.
- 8.16** Conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos oriundos da presente Emissão, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
- 8.17** Conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais a Devedora será responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.
- 8.18** Conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar, às expensas da Devedora, terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios, sendo que os orçamentos deverão estar dentro dos parâmetros usualmente adotados pelo mercado.
- 8.19** Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da presente Emissão, nos termos do Termo de Emissão, o que será verificado conforme esta cláusula, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata esta cláusula assim como o Agente Fiduciário dos CRI ficará desobrigado com relação a verificação de que trata esta cláusula.
- 8.20** A Devedora, no âmbito do Termo de Emissão, se obrigou em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estas vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais Escriturais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula e de suas subcláusulas.
- 8.21** Adicionalmente, a Devedora confirmou no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais a sua capacidade de destinar aos Empreendimentos todo o montante de recursos que será obtido com a presente Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos até o momento despendido e a necessidade de recursos remanescentes do Empreendimento.

8.22 Considerando a possibilidade de Colocação Parcial (conforme definida acima), os recursos serão utilizados pela Devedora da mesma forma prevista na Cláusula 8.3 acima.

9 Condições Precedentes da Integralização e da Liberação Inicial de Recursos

9.1 A integralização dos CRI, e por consequência a integralização das Notas Comerciais Escriturais pela Emissora está condicionada ao cumprimento cumulativo e integral das condições precedentes da integralização e liberação inicial de recursos descritos nesta cláusula, sendo certo que a Primeira Integralização dos CRI, bem como a Liberação Inicial de Recursos, observadas as retenções previstas neste Termo de Securitização, serão realizadas após o atendimento das condições precedentes elencadas nas Cláusulas 9.2 e 9.3 abaixo ("**Condições Precedentes da Integralização e da Liberação Inicial de Recursos**"), que estão sujeitas à verificação e/ou dispensa pela Emissora. Adicionalmente, as demais liberações de recursos retidos na Conta do Patrimônio Separado à Devedora, serão realizadas após o atendimento das condições precedentes elencadas na cláusula abaixo ("**Condições Precedentes da Liberação de Recursos**"), que estão igualmente sujeitas à verificação e/ou dispensa pela Emissora.

9.2 Integram as condições precedentes da integralização e da liberação inicial de recursos

- (i) perfeita formalização da Ata de Aprovação Devedora, entendendo-se, como tal, sua assinatura, bem como a verificação dos poderes dos signatários comprovação do arquivamento de tal ata perante a JUCEA;
- (ii) perfeita formalização da ata da Ata de Aprovação Centro de Estudos Jurídicos do Amazonas, a qual aprova a constituição das Garantias da qual o Centro de Estudos Jurídicos do Amazonas é parte, conforme aplicável, entendendo-se, como tal, sua assinatura, bem como a verificação dos poderes dos signatários a comprovação do arquivamento de tal ata perante a JUCEA;
- (iii) perfeita formalização da ata da Ata de Aprovação Patrimonial Locação de Imóveis, a qual aprova a constituição das Garantias da qual a Patrimonial Locação de Imóveis é parte, conforme aplicável, entendendo-se, como tal, sua assinatura, bem como a verificação dos poderes dos signatários e a comprovação arquivamento de tal ata perante a JUCEA;
- (iv) perfeita formalização, entendendo-se como tal sua assinatura, bem como a verificação dos poderes dos signatários, e comprovação do protocolo de registro, junto aos Cartórios RTD aplicáveis dos Contratos de Cessão Fiduciária;
- (v) perfeita formalização, entendendo-se como tal sua assinatura, bem como a verificação dos poderes dos signatários, e comprovação do protocolo de registro, junto aos RGI Competentes, dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (vi) perfeita formalização, entendendo-se como tal sua assinatura, bem como a verificação dos poderes dos signatários e comprovação do protocolo de registro, junto aos Cartórios RTD do Termo de Emissão;
- (vii) registro do Termo de Securitização na B3, nos termos do artigo 26 §1º da Lei 14.430;

- (viii) perfeita formalização de todos os demais Documentos da Operação, que não referidos nas alíneas acima;
- (ix) realização do registro automático dos CRI na CVM e admissão dos CRI à negociação na B3;
- (x) conclusão da auditoria legal (*due diligence*) realizada no âmbito da Operação de Securitização pelos assessores legais contratados, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação de Securitização;
- (xi) recebimento, pelo Coordenador Líder de parecer legal (*legal opinion*) com cópia para a Securitizadora preparado pelo assessor legal contratado no âmbito da Operação de Securitização, atestando, em termos satisfatórios à Emissora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas Partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, bem como a inexistência de quaisquer ressalvas que impeçam a realização da Operação de Securitização;
- (xii) subscrição e integralização dos CRI por um ou mais dos Investidores Profissionais acessados no âmbito da Oferta, nos termos dos Documentos da Operação, no montante necessário para a integralização das Notas Comerciais Escriturais, em uma ou mais datas;
- (xiii) declaração firmada pela Devedora acerca da não ocorrência de fato que altere de forma relevante e adversa as condições operacionais e/ou financeiras da Devedora;
- (xiv) declaração a ser firmada pela Devedora acerca da não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características dos títulos e valores mobiliários objeto da Operação de Securitização;
- (xv) declaração a ser firmada pela Devedora acerca da não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, no Brasil, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Devedora e/ou dos Fiares, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação de Securitização;
- (xvi) declaração a ser firmada pela Devedora acerca da não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou mora, inadimplemento ou descumprimento de qualquer das obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Fiares nos Documentos da Operação;
- (xvii) as declarações prestadas pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, permaneçam válidas e corretas, e não tenham sido modificadas na data da primeira integralização dos CRI, conforme declaração a ser formalizada pela Devedora;

- (xviii) cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Devedora e pelos Fiadores, conforme aplicável, das leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial as Normas Anticorrupção (conforme abaixo definida), Legislação Socioambiental (conforme abaixo definida), Legislação de Proteção Social (conforme abaixo definida) e a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), Lei nº 13.709/2018.

9.3 Integram Condições Precedentes da Integralização e da Liberação Inicial de Recursos (“**Condições Precedentes da Liberação de Recursos**”) à Devedora:

- (i) verificação, pela Emissora, do atendimento tempestivo (ou dispensa, conforme o caso) de todas as Condições Precedentes da Integralização.
- (ii) comprovação do registro, junto aos Cartórios RTD aplicáveis, do Termo de Emissão .
- (iii) comprovação do registro, junto aos Cartórios RTD aplicáveis, dos Contratos de Cessão Fiduciária ;
- (iv) comprovação do registro, perante os RGI Competentes, dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e emissão de laudo de avaliação dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, por uma das Avaliadoras Autorizadas;
- (v) apresentação à Emissora de versão atualizada da declaração de veracidade, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais;

9.4 Integram as condições precedentes da liberação Retenção Imóvel Terreno (“**Condições Precedentes da Retenção Imóvel Terreno**”) à Devedora:

- (i) verificação, pela Titular das Notas Comerciais Escriturais, do atendimento tempestivo (ou dispensa, conforme o caso) de todas as Condições Precedentes da Integralização, conforme elencadas na Cláusula 5.19.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais;
- (ii) comprovação do registro, junto aos Cartórios RTD aplicáveis, do Termo de Emissão;
- (iii) comprovação do registro, junto aos Cartórios RTD aplicáveis, dos Contratos de Cessão Fiduciária;
- (iv) comprovação do registro, perante os RGI Competentes, dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e emissão de laudo de avaliação dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, por uma das Avaliadoras Autorizadas, bem como o seu enquadramento, computado para tanto o valor de venda forçada dos respectivos laudos, ao Índice de Cobertura Imóveis (conforme abaixo definido);
- (v) apresentação à Titular das Notas Comerciais de versão atualizada da Declaração de Veracidade, nos moldes estabelecidos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais; e
- (vi) comprovação que todos e quaisquer ônus, inclusive o ônus fiscal averbados na matrícula 20.506 do Segundo RGI aplicável ao Imóvel Terreno foram baixados por meio de apresentação de matrícula atualizada à Securitizadora.

- 9.5** Verificado o cumprimento e/ou a dispensa, pela Emissora, das Condições Precedentes da Integralização e da Liberação Inicial de Recursos, após o pagamento das Despesas *Flat* e composição dos Fundos, será realizada uma liberação inicial de recursos à Devedora no valor total de R\$9.330.587,17 (nove milhões e cinquenta e três mil e trezentos e sessenta e dois reais e sessenta centavos) ("**Liberação Inicial de Recursos**"), o qual será utilizado pela Devedora, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.
- 9.6** A liberação à Devedora dos recursos retidos na Conta do Patrimônio Separado, após a Liberação Inicial de Recursos prevista na Cláusula 9.5 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, será realizada em uma duas tranches, sujeita à verificação do cumprimento e/ou da dispensa, pela Securitizadora, das Condições Precedentes da Liberação de Recursos e/ou das Condições Precedentes da Liberação Retenção Imóvel Terreno.
- 9.7** Conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais o não cumprimento das Condições Precedentes da Integralização e da Liberação Inicial de Recursos pela Devedora em até 60 (sessenta) dias a contar da Data de Emissão ("**Prazo para Atendimento das Condições Precedentes da Integralização e da Liberação Inicial de Recursos**"), observada a possibilidade de prorrogação nos termos da Cláusula 9.10 abaixo e do Termo de Emissão, acarretará a resolução do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, e por consequência deste Termo de Securitização nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil.
- 9.8** O não cumprimento das Condições Precedentes da Liberação de Recursos pela Devedora em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da Data de Emissão ("**Prazo para Atendimento das Condições Precedentes da Liberação de Recursos**") observada a possibilidade de prorrogação nos termos da cláusula abaixo acarretará o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e o cancelamento das Notas Comerciais Escriturais, e por consequência o resgate dos CRI e o cancelamento dos CRI, bem como a resolução do Termo de Emissão de Notas Comerciais e por consequência deste Termo de Securitização, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil.
- 9.9** O não cumprimento das Condições Precedentes da Liberação Retenção Imóvel Terreno pela Devedora em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da Data de Emissão ("**Prazo para Atendimento das Condições Precedentes da Liberação Retenção Imóvel Terreno**") observada a possibilidade de prorrogação nos termos da cláusula abaixo acarretará o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e o cancelamento das Notas Comerciais Escriturais, e por consequência o resgate dos CRI e o cancelamento dos CRI, bem como a resolução do Termo de Emissão de Notas Comerciais e por consequência deste Termo de Securitização, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil.
- 9.10** Conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, as Partes estabelecem que o Prazo para Atendimento das Condições Precedentes poderá ser prorrogado por dois períodos adicionais de até 30 (trinta) dias cada, mediante comprovação de que o prazo é necessário para cumprimento de exigências e mediante, ainda, apresentação das exigências e comprovação do protocolo de cumprimento das mesmas.

10 Atualização Monetária, Remuneração e Amortização dos CRI

10.1 Atualização Monetária dos CRI

10.2 O Valor Nominal Unitário dos CRI ou (o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável) será atualizado monetariamente mensalmente, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“**IBGE**”), sempre considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE (“**IPCA**”), desde a data de início da rentabilidade até a data de seu efetivo pagamento (“**Atualização Monetária dos CRI**”), sendo o produto da atualização monetária dos CRI incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável) dos CRI (“**Valor Nominal Unitário Atualizado**”). A atualização monetária dos CRI será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário (ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso) das Notas Comerciais Escriturais, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária dos CRI, sendo “n” um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior à Data de Aniversário em questão, divulgado no mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Aniversário do mês de outubro de 2023, será utilizado o número índice do IPCA do mês de agosto de 2023, divulgado no mês de setembro de 2023;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;

dcp = número de dias corridos entre a Data de Início da Rentabilidade ou a última Data de Aniversário (exclusive), conforme o caso, e a data de cálculo (inclusive), sendo “dcp” um número inteiro; e

dct = número de dias corridos contados entre a última Data de Aniversário (exclusive) e a Data de Aniversário subsequente (inclusive), sendo “dct” um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período, “**dct**” será considerado 30 (trinta) dias corridos.

Sendo que:

- (i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento a este Termo de Securitização, ou qualquer outra formalidade;
- (ii) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (iii) considera-se como “**Data de Aniversário**” todo dia 25 (vinte e cinco) de cada mês;
- (iv) a atualização monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado
- (v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

10.3 Na hipótese de não divulgação do IPCA

- (i) na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“**Período de Ausência do IPCA**”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores, na forma e nos prazos estipulados neste Termo de Securitização, conforme definidos na Cláusula 19 deste Termo de Securitização, para que os Titulares dos CRI, de comum acordo com a Devedora, conforme disposto no Termo de Emissão, observada a regulamentação aplicável, elejam o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“**Taxa Substitutiva dos CRI**”). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emissora quanto pelo Devedora, quando da divulgação posterior do IPCA.
- (ii) caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores, a referida Assembleia Especial de Investidores não será mais realizada e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Unitário, desde o dia de sua indisponibilidade.
- (iii) caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva dos CRI, e por consequência da taxa substitutiva das Notas Comerciais Escriturais entre a Devedora e a Securitizadora representando os interesses dos Titulares dos CRI conforme disposto neste Termo de Securitização, a Devedora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Notas Comerciais Escriturais, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e, por consequência a Securitizadora deverá resgatar a totalidade dos CRI em circulação, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias

contados da data da realização da respectiva Assembleia Especial de Investidores, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI devida calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração dos CRI a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência do IPCA será utilizada as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

10.4 Remuneração

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI conforme o caso), incidirão juros remuneratórios prefixados equivalentes a 9,5000% (nove inteiros e cinco mil centésimos de milésimo por cento) ao ano, com base em ano de 360 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“**Remuneração**”) incidentes desde a Data de Início de Rentabilidade, até a data do efetivo pagamento. O cálculo da Remuneração deverá observar a fórmula prevista abaixo:

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

onde:

J= valor da remuneração devida ao final do período de capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento

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

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

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

Onde:

Spread = Correspondente a taxa de 9,5000% (nove inteiros e cinco mil centésimos de milésimo por cento) ao ano;

dcp = conforme definido acima;

O primeiro período de capitalização será compreendido entre a Data de Primeira Integralização (inclusive), e a respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive). Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, e a próxima Data de Pagamento da Remuneração. Cada período de capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento (“**Período de Capitalização**”).

10.5 Pagamento da Remuneração

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga mensalmente contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 27 de novembro de 2023, e os demais pagamentos devidos conforme cronograma previsto no Anexo II (cada uma dessas datas, uma “**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**”);

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

10.7 Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI

Amortização das CRI. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado mensalmente a partir do 2º (segundo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento de principal devido em 27 de novembro de 2023, e os demais pagamentos devidos conforme cronograma previsto no Anexo II ao presente Termo de Securitização (“**Datas de Amortização dos CRI**” e “**Amortização**” respectivamente). O montante a ser pago em cada Data de Amortização dos CRI, será calculado nos termos da fórmula abaixo:

$$A_{ai} = VNa \times Tai$$

onde:

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

VNa = conforme definido acima; e

Tai = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo II deste Termo de Securitização.

11 Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

11.1 A Emissora deverá promover o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, quando (i) da ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais Escriturais conforme descritos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais; (ii) em caso de ocorrência do vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais Escriturais conforme descritos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, se assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores; ou (iii) do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais por parte da Devedora, conforme previsto na Cláusula 11.9 abaixo (“**Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI**”).

11.2 O Resgate Antecipado Obrigatório será efetuado sob a ciência do Agente Fiduciário, que deverá ser notificado pela Emissora com pelo menos 3 (três) Dias de antecedência da data de realização do Resgate Antecipado Obrigatório, e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Emissora no âmbito do resgate antecipado das Notas

Comerciais Escriturais repassados aos Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento.

- 11.3 Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais Escriturais:** Na ocorrência de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais Escriturais, conforme descrito no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, os CRI serão automaticamente resgatados antecipadamente pela Emissora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração dos CRI devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, do Prêmio de Resgate (conforme abaixo definido), dos encargos moratórios, se houver, de eventuais despesas do Patrimônio Separado e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos dos Documentos da Operação. Adicionalmente, neste caso, a B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência do Agente Fiduciário, com cópia ao Escriturador, ao Agente de Liquidação e à Emissora, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a declaração do vencimento antecipado.
- 11.4 Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais Escriturais:** Na ocorrência de quaisquer eventos de vencimento antecipado não automáticos das Notas Comerciais Escriturais, conforme descritos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a Emissora ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, convocará, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, uma Assembleia Especial de Investidores.
- 11.5** Ocorrido qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Assembleia Especial de Investidores a que se refere à Cláusula 15.8 acima deverá deliberar pelo vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, pelo Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, devendo a referida deliberação ser aprovada por parte de Titulares de CRI que representem **(a)** 66% (sessenta e seis por cento) dos CRI em circulação, na primeira Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a matéria; e **(b)** a maioria dos presentes, na segunda Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a matéria. Dessa forma, caso não haja obtenção de quórum deliberação, inclusive em segunda convocação, a Securitizadora **não** deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações das Notas Comerciais Escriturais nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e conseqüentemente dos CRI nos termos deste Termo de Securitização.
- 11.6** Na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais Escriturais, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão tomar todas as medidas cabíveis necessárias à defesa de seus direitos, interesses e prerrogativas. Dessa forma, caso não haja obtenção de quórum deliberação, no cenário de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, inclusive em segunda convocação, a Securitizadora **não** deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e conseqüentemente dos CRI.
- 11.7** A Devedora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, solicitar à Emissora que convoque Assembleia Especial de Investidores, observados os procedimentos de convocação de Assembleia Especial de Investidores previstos na Cláusula 19 abaixo, a fim de solicitar uma autorização prévia, de forma que a ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado não acarrete o vencimento

antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (“**Pedido de Waiver**” e “**Assembleia de Pedido de Waiver**”, respectivamente).

11.8 As deliberações na Assembleia de Pedido de *Waiver* deverão ser aprovadas, em primeira ou segunda convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, (a) 66% (sessenta e seis por cento) dos CRI em circulação, na primeira Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a matéria; e (b) a maioria dos presentes, na segunda Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a matéria.

11.9 Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais

11.10 A Devedora poderá, a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) após a emissão das Notas Comerciais Escriturais e a Emissão dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais Escriturais (“**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais**”), observados os termos e condições estipulados no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes do pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais para realizar o Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de recebimento dos respectivos recursos da Devedora.

11.11 Conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a Devedora realizará o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais por meio de comunicação conjunta endereçada à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, enviada com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência à data do pretendido Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais (“**Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais**”). A notificação de que trata esta Cláusula deverá especificar: **(a)** o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais em questão, calculado na forma dos subitens abaixo, o qual deverá ser validado pela Emissora; e **(b)** a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais.

11.12 Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais, o valor devido pela Devedora será equivalente a parcela do saldo devedor atualizado dos CRI ou o saldo devedor atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido dos juros remuneratórios, calculados de forma *pro rata temporis*, desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado do valor de pagamento antecipado facultativo, acrescido de um prêmio equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos cento) multiplicado pelo prazo médio remanescente dos CRI, multiplicado pelo valor pago antecipadamente pela Cedente a título de antecipação (“**Prêmio de Resgate**”), conforme fórmula abaixo (“**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais**”).

Prêmio = Porcentagem x *Duration* dos CRIs x VNa

Sendo:

Porcentagem = 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento).

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

Duration: prazo médio ponderado dos fluxos de caixa dos CRIs refletindo o tempo médio necessário para recebimento do valor presente dos referidos fluxos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\left(\sum_{k=1}^n \frac{PMTk}{(1+i)^{\frac{dck}{360}}} \times dc_k \right)}{SD} \times \frac{1}{360}$$

PMTk = soma de cada parcela devida da Remuneração e de Amortização do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais.

PMTk = soma de cada parcela devida da Remuneração e de Amortização do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais de cada uma das séries, Atualização Monetária e percentual de amortização, até a data de pagamento antecipado.

SD = Saldo Devedor dos CRI, sendo o Valor Unitário Atualizado acrescido da Remuneração e da Atualização Monetária até a data do efetivo resgate antecipado.

i = Taxa de juros dos CRI.

Dck = número de dias corridos a decorrer entre a data de pagamento antecipado até a data de pagamento da PMTk.

N = número total de PMTk consideradas.

K = o número de referência de cada uma das PMTk.

- 11.13** Caso a data de realização do Resgate Antecipado coincida com uma Data de Amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o Prêmio de Resgate deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário após o referido pagamento.
- 11.14** Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula 15.13, serão obrigatoriamente cancelados.
- 11.15** O Resgate Antecipado dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado por meio do Escriturador.
- 11.16** A B3 deverá ser notificada pela Emissora sobre a realização de Resgate Antecipado dos CRI com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data de sua realização.
- 11.17** Caso seja realizado o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, e o seu pagamento não ocorra nos prazos previamente acordados, a Emissora deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares de CRI, que poderão incluir, mas não se limitarão, à excussão das Garantias. A excussão das Garantias poderá ser realizada conforme procedimentos definidos pelos Titulares de CRI representando, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, a maioria dos CRI em Circulação que sejam detidos pelos Titulares de CRI presentes em tal Assembleia Especial de Investidores, nos termos da Cláusula 19 deste Termo de Securitização.

11.18 Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI. Não será permitida a amortização extraordinária dos CRI.

12 Obrigações e Declarações da Emissora

12.1 Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) exceto de outra forma prevista neste Termo de Securitização, informar ao Agente Fiduciário todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora disponibilizado em seu *website* em até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos e, ainda, obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado;
- (ii) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, 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;
- (iii) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por elas entregue, nos termos da legislação vigente;
- (iv) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
- (v) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (vi) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI;
- (vii) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (viii) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 60;
- (ix) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;

- (x) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (xi) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente de liquidação;
- (xii) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xiii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xiv) comunicar, em até 1 (um) Dia Útil, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xv) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xvi) utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários exclusivamente para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI;
- (xvii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xviii) manter:
 - (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
 - (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial.
- (xix) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

- (xx) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (xxi) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de assembleia geral ou outro ato equivalente, desde que não prejudique o pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora; e
- (xxii) informar e enviar o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme artigo 15 da Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possam ser por ele obtidos de forma independente, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório.

12.2 A Emissora obriga-se a elaborar um relatório mensal, previsto no artigo 47, inciso III, e Suplemento E da Resolução CVM 60, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento de cada mês a que se referir, enviando tal relatório à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, bem como o colocando à disposição dos Investidores e do Agente Fiduciário, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. O referido relatório mensal deverá incluir o conteúdo constante no Suplemento F à Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

12.3 O relatório referido na Cláusula anterior deverá incluir:

- (i) data de emissão dos CRI;
- (ii) saldo devedor dos CRI;
- (iii) critério de correção dos CRI;
- (iv) valor recebido da Devedora, conforme o caso, no mês em referência;
- (v) saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;
- (vi) apuração dos valores referentes aos Fundos;
- (vii) informações relativas ao comportamento de Conta Vinculada conforme relatado pelo Agente Administrativo;
- (viii) data de vencimento final dos CRI;
- (ix) valor pago aos Titulares de CRI em cada Data de Pagamento dos CRI do referido período;
- (x) o Índice Cobertura Imóveis calculado na data mais recente; e
- (xi) o Índice de Cobertura CF, calculado no mês em referência.

- 12.4** A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, todas as informações que lhe couberem e a que tiver acesso relativas aos Créditos Imobiliários.
- 12.5** A ocorrência de quaisquer (i) eventos de vencimento antecipado; (ii) notificação da Devedora em relação à liquidação antecipada das Notas Comerciais Escriturais; e/ou (iii) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado deverá ser comunicada pela Emissora ao Agente Fiduciário.
- 12.6** A Emissora, neste ato, declara que:
- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia fechada de acordo com as leis brasileiras;
 - (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias para celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações 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;
 - (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
 - (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como das Garantias e da Conta do Patrimônio Separado;
 - (v) os Créditos Imobiliários destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro dos CRI;
 - (vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários, as Garantias ou a Conta do Patrimônio Separado;
 - (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
 - (viii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e nem irá resultar em (e) vencimento antecipado de qualquer obrigação

estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (f) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora ;

- (ix) 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;
- (x) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, a qual será endereçada ao Coordenador Líder e à Emissora;
- (xi) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xii) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- (xiii) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que custodiadas por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xiv) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos aos investidores;
- (xv) assegurará 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;
- (xvi) cumprirá com todas as obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xvii) cumpre com as Normas Anticorrupção e com a Legislação Socioambiental;
- (xviii) não há qualquer violação, incluindo, mas não se limitando ao oferecimento de denúncia ou instauração de procedimento administrativo ou judicial, por autoridade competente, de qualquer dispositivo, lei ou regulamento contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo as Leis Anticorrupção, pela Emissora, por qualquer de suas controladas, suas coligadas, afiliadas, acionistas, bem como os respectivos administradores, empregados e eventuais subcontratados, quando agindo em nome e benefício da Emissora;
- (xix) cumpre e faz que quaisquer controladas, bem como seus administradores e funcionários quando agindo em nome e em benefício da Emissora cumpram, as Leis Anticorrupção, na medida em que: (a) mantém políticas e procedimentos internos que determinam integral cumprimento de tais normas; (b) disponibiliza materiais de forma a dar pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização; e (c) não pratica atos de corrupção e não age de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

- (xx) está adimplente com relação aos tributos e contribuições previdenciárias, juntamente com todos os juros e penalidades quando aplicáveis, outros que não o pagamento de tributos e contribuições previdenciárias;
 - (xxi) tem, nesta data, todas as concessões, permissões, autorizações e licenças (inclusive ambientais) necessárias à exploração de seus negócios;
 - (xxii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
 - (xxiii) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações exigíveis ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados;
 - (xxiv) possui todas as autorizações e licenças ambientais relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
 - (xxv) todas as informações prestadas pela Emissora no contexto da Oferta são necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais
 - (xxvi) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e
 - (xxvii) assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.
- 12.7** Será de responsabilidade da Emissora, às expensas da Devedora, emitir o(s) termo(s) de liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Cessão Fiduciária, sob supervisão do Agente Fiduciário, conforme previsto nos Documentos da Operação.

13 Garantias

- 13.1** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI. No âmbito das Notas Comerciais Escriturais, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, foram outorgadas a Fiança, as Alienações Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.
- 13.2 Disposições Comuns às Garantias das Notas Comerciais.** As disposições previstas nesta Cláusula 13.2 e seguintes deste Termo de Securitização se aplicam a todas as Garantias.
- 13.3** Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.
- 13.4** Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das garantias fiduciárias,

inclusive créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, em razão das referidas Garantias, a partir de sua constituição, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora ou de eventuais garantidores, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Emissora, até o cumprimento das respectivas Obrigações Garantidas, sendo certo que a Emissora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

- 13.5** Em caso de declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, a Emissora poderá executar qualquer das Garantias, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, nos Contratos de Alienação Fiduciária e nos Contratos de Cessão Fiduciária.
- 13.6** Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a indicação e em benefício dos Titulares de CRI, ficando estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independe de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.
- 13.7** A excussão de alguma Garantia constituída para assegurar o adimplemento das Obrigações Garantidas, em hipótese alguma, implica perda da opção de se executar ou executar, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.
- 13.8** Correrão por conta da Devedora todas as despesas direta ou indiretamente incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, para:
- (i) A excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;
 - (ii) O exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;
 - (iii) Formalização das Garantias; e
 - (iv) Pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.
- 13.9** No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Emissora possa fazer valer seus direitos, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho indicado pela Emissora, conforme deliberado pelos Titulares de CRI.
- 13.10** Com o objetivo de assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento de todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas pela Devedora perante Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** o pagamento dos Créditos Imobiliários, abrangendo seu valor principal, atualização monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à emissão das Notas Comerciais Escriturais; **(b)** o pagamento ou reembolso,

conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(c)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Devedora, conforme o caso, relacionado à constituição e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo os montantes que a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação, as seguintes garantias serão constituídas:

13.11 Alienação Fiduciária de Imóveis

Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, serão constituídas nos termos do Artigo 22 e seguintes da Lei 9.514 e do Código Civil, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas em Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definido):

- (i) A Alienação Fiduciária de Imóveis Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, pela Devedora, em favor da Emissora, do Imóvel Faculdade Medicina, do Imóvel Construção, do Imóvel Estacionamento nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis da Devedora;
- (ii) A Alienação Fiduciária de Imóveis Secretarias e Salas de Aulas, em caráter irrevogável e irretratável, pela Centro de Estudos e pela Patrimonial Locação, dos Imóveis Salas de Aulas, Imóvel Secretarias nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Secretarias e Salas de Aulas;
- (iii) A Alienação Fiduciária de Imóveis Unidade Leste, em caráter irrevogável e irretratável, pelo Centro de Estudos do Imóvel Unida Leste a ser realizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Unidade Leste; e
- (iv) A Alienação Fiduciária Imóvel PF, em caráter irrevogável e irretratável, pela Sra. Maria Eugênia e a Sra. Gabriela do Imóvel Terreno a ser realizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel PF.

13.11.2 Observados os termos e condições a serem estabelecidos nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e no Termo de Emissão, o valor total de venda forçada dos Imóveis Alienação Fiduciária, após emissão dos laudos de avaliação dos Imóveis Alienação Fiduciária deverá corresponder durante todo o prazo da Emissão a **(i)** no mínimo 175,00% (cento e setenta e cinco por cento) do Valor Total da Emissão e por consequência do valor total da emissão dos CRI, a partir da Data de Emissão; e **(ii)** no mínimo 140,00% (cento e quarenta por cento) a partir do momento a partir do momento que o Grupo Fametro apresentar o “habite-se” e a averbação da construção na matrícula aplicáveis aos Imóveis Alienação Fiduciária (“**Índice de Cobertura Imóveis**”).

13.11.3 Para os fins de cálculo do Índice de Cobertura Imóveis, o valor total de venda forçada dos Imóveis será apurado de acordo com o Laudo de Avaliação (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel) de cada Imóvel, objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, mais recente, e haverá a necessidade de atualização desses laudos, a cada dois anos, contados da Data de Emissão, a ser realizada pelas Avaliadoras Autorizadas, ao longo do prazo da operação, nos termos e condições

previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, observado o previsto nos Documentos da Operação.

- 13.11.4 Uma vez verificada a quitação integral de todas as Obrigações Garantidas, a Securitizadora envidará melhores esforços para, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação da Devedora ou em até 10 (dez) Dias Úteis contados da quitação das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro, a fornecer para a Devedora o termo de liberação para liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.
- 13.11.5 Cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos no Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, observado o disposto no Termo de Emissão.
- 13.11.6 Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Imóveis seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

14 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

- 14.1.1 Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, a Devedora outorgará em cessão fiduciária nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, do Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, e da Circular do Banco Central do Brasil nº 3.952, de 27 de junho de 2019, conforme alterada, bem como das demais disposições legais aplicáveis, os itens abaixo indicados até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos dos respectivos Contratos de Cessão Fiduciária:
 - (i) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos contratos de prestação de serviços educacionais prestados pela Devedora , incluindo mensalidades, matrículas e demais verbas devidas pelos estudantes do curso de medicina da Devedora conforme descritos nos Contratos de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (“**Recebíveis Cedidos**”);
 - (ii) todos os direitos creditórios e/ou valores depositados e/ou a serem depositados a qualquer tempo e/ou mantidos na Conta Vinculada, decorrentes do pagamento dos Recebíveis Cedidos e todos e quaisquer valores ou recursos que venham a ser depositados na Conta Vinculada, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária (“**Créditos Bancários**”);
 - (iii) a Conta Vinculada;
 - (iv) os Recebíveis Cedidos Adicionais (conforme definido nos Contratos de Cessão Fiduciária), bem como todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências e prerrogativas relacionados aos Recebíveis Cedidos, Recebíveis Cedidos Adicionais, a Conta Vinculada, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação a tais Recebíveis Cedidos, Recebíveis Cedidos Adicionais, Créditos Bancários e a Conta Vinculada (“**Créditos Adicionais**”); e

- (v) os direitos creditórios, presentes e/ou futuros, oriundos da aceitação de cartões de crédito com as bandeiras Visa, Mastercard, Amex, Diners e Elo, como meio de pagamento para a realização e pagamento da prestação de seus serviços (“**Recebíveis de Cartões**”) e, em conjunto com Recebíveis Cedidos, os Créditos Bancários, a Conta Vinculada e os Créditos Adicionais, “**Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente**”)

14.1.2 Até o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, o fluxo mensal dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente direcionados à Conta Vinculada, deverá equivaler a, no mínimo, 300,00% (trezentos por cento) do valor da PMT (“**Índice de Cobertura CF**”), sendo que o valor da PMT será calculado para fins do cálculo do Índice de Cobertura CF será calculado conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e nos Contrato de Cessão Fiduciária.

14.1.3 No dia 25 (vinte e cinco) ou dia útil de cada mês, a partir de 25 do mês de criação da Conta Vinculada (inclusive), conforme dispostos nos Contratos de Cessão Fiduciária, e até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, será iniciada pela Securitizadora, a retenção mensal mínima na Conta Vinculada, equivalente a 100% (cem por cento) do valor da próxima parcela de remuneração e amortização vincenda, observados os termos e condições previstos nos Contratos de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (“**Retenção PMT**” e “**PMT**” respectivamente).

14.1.4 O Índice de Cobertura CF deverá ser apurado mensalmente nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.

14.2 Fiança

Os Fiadores se constituíram, nos termos do Código Civil e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, solidariamente com a Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, na figura de codevedores e principais pagadores por todas as Obrigações Garantidas no âmbito desta Emissão e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.

15 Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado

15.1 Em observância à faculdade prevista no artigo 25 da Lei 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 da Lei 14.430.

15.2 O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será custodiado na Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60 e registrado na B3, conforme previsto no artigo 26§1º da Lei 14.430.

15.3 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.

- 15.4** Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Devedora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.
- 15.5** Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.
- 15.6** Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.
- 15.7** Na forma artigos 25 a 27 da Lei 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, seja na respectiva Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, conforme aplicável, nos termos previstos neste Termo de Securitização.
- 15.8** A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas à Emissora, inclusive de atos, prejuízos e acontecimentos decorrentes desta emissão e de outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora, nos termos do artigo 27, parágrafo 4º, da Lei 14.430, obrigando-se inclusive a: **(i)** solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou **(ii)** ressarcir o Patrimônio Separado de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado por força de tais contingências, mantendo, assim, o fluxo do CRI inalterado.
- 15.9** Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Securitizadora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.
- 15.10** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.
- 15.11** A Assembleia Especial de Investidores, quando tratar da insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para satisfação integral dos CRI, deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos, conforme artigo 30, parágrafo 3º, inciso I, da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30, parágrafo 3º, inciso II, da Lei 14.430.

- 15.12** Na Assembleia Especial de Investidores serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, exceto se de outra forma especificado neste Termo de Securitização.
- 15.13** O Patrimônio Separado: (i) responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.
- 15.14** A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430.
- 15.15** Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60:
- (i) cabe à Emissora a guarda e conservação de 1 (uma) via eletrônica do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, de 1 (uma) via eletrônica do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e seus aditamentos e de 1 (uma) via eletrônica dos Contratos de Cessão Fiduciária e seus aditamentos;
 - (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora; e
 - (iii) a Emissora será responsável quando cumpridas as condições aplicáveis às Obrigações Garantidas estabelecidas no Termo de Emissão e mediante anuência do Agente Fiduciário, dos termos de liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Cessão Fiduciária.
- 15.16** A Emissora responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.
- 15.17 Insolvência:** A insolvência da Emissora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído, nos termos do artigo 31, parágrafo único, da Lei 14.430.
- 15.18 Taxa de Administração:** A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, nos termos previstos na Cláusula 20 abaixo.
- 15.19 Responsabilidade:** A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, ou, ainda, na hipótese prevista na Cláusula 15.8 acima.
- 15.20** Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

15.21 Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

15.22 Ordem de Prioridade de Pagamentos: Observado o disposto nesta cláusula os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) despesas do Patrimônio Separado, incorridas e não pagas, incluindo o provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados da Emissora contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, se aplicável;
- (iii) pagamento de Encargos Moratórios;
- (iv) pagamento da Remuneração dos CRI já vencida;
- (v) pagamento das Amortizações já vencidas;
- (vi) pagamento da Remuneração vincenda dos CRI; e
- (vii) amortização dos CRI, conforme Anexo II do presente instrumento, ou resgate dos CRI, conforme o caso.

15.23 Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, quando retidos na Conta do Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, exclusivamente em Investimentos Permitidos, observada a ordem de prioridade de pagamentos estabelecida na Cláusula 15.22 acima, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

16 Agente Fiduciário

16.1 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 Securitização.

16.2 Agente Fiduciário, neste ato, declara que:

- (i) é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, conforme o caso, à emissão dos CRI, bem como a cumprir com suas obrigações aqui previstas e nos

Documentos da Operação, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação, conforme o caso, têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização, bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o estatuto social do Agente Fiduciário; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (v) todas as declarações e garantias relacionadas ao Agente Fiduciário que constam deste Termo de Securitização, bem como dos Documentos da Operação, conforme o caso são, na data de assinatura deste Termo de Securitização, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;
- (vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pelo Agente Fiduciário, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização ou para a realização da Oferta Pública;
- (vii) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Titulares de CRI;
- (viii) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais, societárias e regulatórias) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades;
- (ix) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das atividades do Agente Fiduciário;
- (x) cumpre a legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive, mas não limitado, à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;

- (xi) cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os respectivos trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;
- (xii) manterá os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- (xiii) está em dia com pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;
- (xiv) cumpre e continuará a cumprir rigorosamente a legislação trabalhista em vigor, adotando todas as medidas e ações de forma a não descumprir os direitos dos trabalhadores e não utilizar no exercício de suas atividades mão-de-obra escrava ou infantil, bem como procedendo a todas as diligências para evitar discriminação de raça ou gênero em seu ambiente;
- (xv) cumpre e adota todas as medidas para que seus conselheiros, administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação, às Normas Anticorrupção sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota, quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Normas Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Normas Anticorrupção; (d) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Normas Anticorrupção, comunicarão imediatamente à Emissora; (e) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Normas Anticorrupção; e (f) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Titulares de CRI.
- (xvi) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (xvii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;

- (xviii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (xix) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedade por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (xx) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme consta no Anexo VIII deste Termo de Securitização;
- (xxi) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (xxii) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade, sendo certo que verificará a regularidade da constituição das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização as Garantias, o Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e os atos societários de aprovação das garantias e da emissão, não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registradas nos competentes Cartórios de RGI e nos Cartórios RTD, respectivamente. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e conseqüente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, (i) com base no valor apresentado pelas partes dos contratos de garantia dos Imóveis alienados fiduciariamente, os imóveis poderão ser suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; e (ii) desde que observadas o Índice de Cobertura CF, a Cessão Fiduciária poderá ser suficiente, 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.
- (xxiii) verificou a veracidade e consistência das informações prestadas pela Emissora constantes no Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização, os Termos de Emissão de Notas Comerciais; e
- (xxiv) na presente data, atua como Agente Fiduciário em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizados no Anexo VIII deste Termo de Securitização.

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

16.4 São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre a sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados na Custodiante, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;
- (x) verificar a regularidade da constituição das garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, conforme o caso, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (xi) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xii) intimar, conforme o caso, a Emissora e a Devedora a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede dos principais estabelecimentos da Devedora;
- (xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;

- (xv) convocar, quando necessário, a assembleia de titulares do CRI, através de anúncio publicado, pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;
- (xvi) comparecer à assembleia de titulares do CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvii) manter atualizada a relação dos titulares dos CRI e seus endereços;
- (xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xix) observada a hipótese prevista no Cláusula 20.1 abaixo, comunicar aos titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares do CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 07 (sete) Dias Úteis a contar da sua ciência;
- (xx) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos do Patrimônio Separado, incluindo a excussão da Fiança, caso a Emissora não faça;
- (xxi) exercer nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, até a transferência à nova Securitizadora ou até a nomeação de liquidante para fins de liquidação do Patrimônio Separado;
- (xxii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (xxiii) fornecer à Emissora, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário, o relatório de encerramento dos CRI, no prazo de 07 (sete) Dias Úteis;
- (xxiv) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares dos CRI por meio eletrônico, através de comunicação direta de sua central de atendimento ou de seu website (www.oliveiratrust.com.br);
- (xxv) informar à Devedora e à Emissora o recebimento de quaisquer ofícios, referentes à presente Emissão, emitidos pela CVM ou demais órgãos reguladores em até 3 (três) Dias Úteis contado do recebimento do respectivo ofício; e
- (xxvi) elaborar anualmente relatório anual e divulgar em sua página na rede mundial de computadores, nos moldes da Resolução 17 CVM.

16.5 A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

16.6 No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger

direitos ou defender interesses dos titulares dos CRI, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17.

- 16.7** O Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, a remuneração prevista na Cláusula 20.1 abaixo;
- 16.8** Adicionalmente, o Patrimônio Separado, às expensas da Devedora, ressarcirá o Agente Fiduciário por todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste Termo 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; e (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora para cumprimento das suas obrigações. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo Patrimônio Separado e às expensas da Devedora e/ou pelos Titulares de CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora ou pela Devedora conforme o caso. Tais despesas a serem adiantadas, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados na forma acima, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora ou a Devedora (conforme o caso) permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.
- 16.9** O ressarcimento a que se refere à Cláusula 16.8 acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.
- 16.10** O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Devedora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Titulares de CRI adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora, ou ainda que comprovadamente

lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares de CRI que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

- 16.11** O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Devedora ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.
- 16.12** Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 10.5 acima, desde que não o atraso não seja causado por fatores exógenos ou terceiros participantes, estarão sujeitas a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die, se necessário.
- 16.13** Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.
- 16.14** O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Especial de Investidores nos termos da primeira convocação, Assembleia Especial de Investidores, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.
- 16.15** O Agente Fiduciário poderá ser destituído, ainda, por deliberação
- (i) com quórum qualificado de aprovação equivalente ao voto de 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em qualquer convocação; ou
 - (ii) com quórum de maioria simples dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na referida assembleia, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.
- 16.16** O Agente Fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

- 16.17** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento deste Termo.
- 16.18** 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 de CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.
- 16.19** Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas ou simples de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.
- 16.20** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores. 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 poderá adotar o disposto na legislação.

17 Instituição Custodiante

- 17.1** O serviço de custódia e registro conforme disposto nesta Cláusula alcança a guarda dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos direitos creditórios vinculados à emissão:
- 17.1.1** A Instituição Custodiante pode contratar depositário para os documentos que integram o lastro da Emissão, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos;
- 17.1.2** A Instituição Custodiante possui regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos direitos creditórios; e
- 17.1.3** Os documentos que evidenciam a existência dos direitos creditórios referidos neste Termo de Securitização são aqueles que a Emissora e a Instituição Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas

decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários.

18 Liquidação do Patrimônio Separado

18.1 Caso seja verificada (i) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, ou (ii) qualquer uma das hipóteses previstas abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Especial de Investidores venha a deliberar assunção da administração do Patrimônio Separado na forma acima e sobre tal liquidação:

- (i) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (ii) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; e
- (iv) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora, desde que não seja causado por terceiros relacionados; e
- (v) desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

18.2 Não estão inseridos nos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora.

18.3 Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua convocação e instalar-se-á, em primeira convocação e segunda convocação, com quantidade de beneficiários, conforme artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria dos beneficiários presentes, 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.

18.4 Na Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 18.3 acima, os Titulares de CRI deliberarão (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado o retorno da administração do Patrimônio Separado pela Emissora ou a nomeação de outra companhia securitizadora de

créditos imobiliários, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova companhia securitizadora de créditos imobiliários.

- 18.5** A ocorrência de (i) qualquer dos eventos acima descritos; (ii) um Eventos de Resgate Antecipado dos CRI; ou (iii) eventuais eventos de inadimplemento deverão ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil a contar da ciência pela Emissora. O descumprimento pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.
- 18.6** O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula 18.3 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação, ou **(b)** caso a Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula 18.3 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.
- 18.7** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, conforme deliberação dos Titulares de CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os Créditos Imobiliários e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.
- 18.8** A liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de Resgate Antecipado.
- 18.9** A ocorrência de descumprimento, por culpa exclusiva da Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada em 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, neste caso o Agente Fiduciário deverá convocar uma assembleia geral em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua ciência, para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, podendo a Securitizadora continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado até a sua liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado até a eleição de nova securitizadora, ou (c) pela concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado.

19 Assembleia Especial de Investidores

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

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

19.3 Convocação:

Nos termos da Resolução CVM 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 (www.canalsecuritizadora.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, artigo 44, parágrafo 5º, do artigo 45, do artigo 46, inciso IV, alínea “b” e do artigo 52, inciso I da Resolução CVM 60 e conforme o artigo 30, parágrafo 3º, da Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 1 (um) dia corrido depois da sua ocorrência.

19.4 As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores não havendo quórum para determinada deliberação em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

19.5 Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias de Titulares de CRI serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (*e-mail*), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor.

19.6 Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, Resolução CVM 81, conforme o caso, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

19.7 A Assembleia Especial de Investidores realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou de forma remota, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

19.8 A Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira ou segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI.

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

19.10 Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.

- 19.11** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive a Devedora), para participar das Assembleias de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.
- 19.12** A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao representante da Emissora; (ii) ao representante do Agente Fiduciário; ou (iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes.
- 19.13** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, pela Resolução CVM 60 e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira ou segunda convocação, pelos Titulares de CRI representando, no mínimo, (a) 66% (sessenta e seis por cento) dos CRI em circulação, na primeira Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a matéria; e (b) a maioria dos presentes, na segunda Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a matéria dos CRI em Circulação.
- 19.14** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, pela Resolução CVM 60 e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações em relação (i) às datas de pagamento dos CRI e à data de pagamento da Amortização dos CRI; (ii) à Remuneração dos CRI, à Amortização dos CRI e ao Valor Nominal Unitário; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos eventos de vencimento automático e não automático das Notas Comerciais Escriturais; (v) aos Créditos Imobiliários, que possa impactar os direitos dos Titulares de CRI; e/ou (vi) aos quóruns de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia Especial de Investidores ou em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, (a) 66% (sessenta e seis por cento) dos CRI em circulação, na primeira Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a matéria; e (b) a maioria dos presentes, na segunda Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a matéria.
- 19.15** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.
- 19.16 Voto**
- A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.
- 19.17** 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 Geral na forma do artigo 29, parágrafo segundo e do artigo 30, parágrafo quinto, da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

19.18 Caso os Titulares de CRI possam participar da Assembleia Geral à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Geral, 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.

19.19 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.

19.20 Dispensa:

É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Especial de Investidores para a alteração dos Documentos da Operação quando que tais alterações decorrerem exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas, (iii) quando verificado erro de digitação ou erro formal, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração da Remuneração, no fluxo de pagamentos e nas Garantias dos CRI, ou ainda; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não representem prejuízo aos Titulares de CRI ou afetem o fluxo dos Créditos Imobiliários e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares 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 60.

19.21 Encaminhamento de Documentos para a CVM:

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

19.22 Consulta formal:

Os Titulares de CRI poderão votar nas Assembleias de Titulares de CRI por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação e deliberação da Assembleia Especial de Investidores prevista neste Termo de Securitização, desde que a Emissora possua sistemas ou controles necessários para tanto, o que deverá ser devidamente informado na convocação.

19.23 Exercício Social:

O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão se encerrará em 30 de setembro de cada ano.

19.24 As Assembleias de Titulares de CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem, serão convocadas na forma prevista neste Termo de Securitização.

19.25 A Assembleia Especial de Investidores que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida assembleia não haja quórum para deliberação em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida assembleia serão arcados pelo Fundo de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

20 Despesas da Emissão

20.1 Despesas. São as despesas flat listadas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, que totalizam o montante de R\$472.621,31 (quatrocentos e setenta e dois mil e seiscentos e vinte e um reais e trinta e um centavos) as quais serão pagas com os recursos da integralização dos CRI.

20.2 Despesas Recorrentes

São as despesas listadas a seguir:

- (i) todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (ii) 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;
- (iii) 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;
- (iv) 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;

- (v) 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;
- (vi) 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;
- (vii) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- (viii) 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;
- (ix) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- (x) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (xi) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xiii) 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;
- (xiv) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora e da Conta Vinculada;
- (xv) 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;

- (xvi) 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;
- (xvii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (xviii) 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;
- (xix) casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pelo Devedor à Emissora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$900.00 (novecentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (i) esforços de cobrança e execução de Garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data; (vii) análise de condições precedentes em mais de uma data, a pedido da Emissora; e (viii) verificações de processos judiciais e extrajudiciais do Devedor e Fiadores, tendo a vista obrigações da legislação em vigor. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA/IBGE, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas;
- (xx) Remuneração da Securitizadora, referente à verificação dos índices, no valor de R\$1.200,00 (mil e duzentos reais) por verificação;
- (xxi) 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;
- (xxii) 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;

- (xxiii) 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;
- (xxiv) 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;
- (xxv) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;
- (xxvi) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e
- (xxvii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização

20.3 Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI

São as despesas listadas a seguir:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive, as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
- (iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (v) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
- (vi) as despesas acima de responsabilidade da Devedora, que não pagas por este.

20.4 As Despesas serão pagas prioritariamente com os recursos do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes, as despesas serão arcadas com recursos do Patrimônio Separado, devendo a Devedora reembolsar tais pagamentos no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais. Caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da emissão dos CRI, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 20.5 abaixo, ou somente se a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 20.5 abaixo, e os recursos do patrimônio separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da

emissão dos CRI, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônios Separado.

- 20.5** Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração e/ou Amortização a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais titulares de CRI adimplentes com estas despesas. Em caso de aporte os Titulares dos CRI, possuirão o direito de regresso contra a Devedora. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas a dívidas da Devedora no âmbito dos créditos imobiliários representados pelas Notas Comerciais Escriturais, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.
- 20.6** As parcelas devidas à Instituição Custodiante, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- 20.7** Os valores devidos à Instituição Custodiante poderão ser faturados por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.
- 20.8** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.
- 20.9** A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.
- 20.10** No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IPCA, calculada pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

- 20.11** Quaisquer despesas recorrentes não mencionadas acima, e relacionadas à Emissão e à Oferta Pública, serão arcadas nos termos das cláusulas acima, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função, em benefício dos Titulares dos CRI: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item “i”; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Gerais (“**Despesas Extraordinárias**”).
- 20.12** As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, com a devida comprovação, por meio de recursos do patrimônio separado dos CRI, e/o por meio de recursos próprios da Securitizadora, deverão ser reembolsadas pela Devedora, conforme o caso, à Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação por escrito enviada pela Securitizadora, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.
- 20.13** Sem prejuízo da cláusula acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Emissora, nos termos dos Documentos da Operação.
- 20.14** Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Investidores, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços, descritos nesta Cláusula, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora. Será devida ainda a remuneração da Securitizadora, do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviços da oferta mesmo após o vencimento final dos CRI, caso eles ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão.
- 20.15** Quaisquer transferências de recursos da Securitizadora à Devedora, determinada nos documentos da operação, serão realizadas pela Securitizadora líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) em conta corrente de titularidade da Emissora, conforme o caso, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais desses devedora rendimentos.

21 Fundos

21.1 Fundo de Despesas.

Conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a Emissora foi autorizada a constituir um fundo de despesas, mediante a retenção do Preço de Integralização, em conformidade com o disposto no Termo de Securitização, na Conta do Patrimônio Separado, de valor equivalente a 12 (doze meses de despesas recorrentes, no montante total de R\$105.000,00 (cento e cinco mil reais) que será utilizado para o pagamento das Despesas,

relacionadas ao Patrimônio Separado ao longo de todo o prazo de vigência dos CRI, sendo certo que o saldo do Fundo de Despesas deve respeitar o montante mínimo de R\$105.000,00 (cento e cinco mil reais) durante a vigência deste Termo de Securitização (“**Fundo de Despesas**” e “**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**”, respectivamente).

- 21.2** Conforme disposto no Termo de Emissão se a qualquer tempo, os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, conforme venha a ser verificado pela Emissora, a Emissora deverá (a) encaminhar notificação à Devedora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo a Devedora recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que o total dos recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, seja, no mínimo, igual ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis; e, ainda, (ii) encaminhar, na mesma data de recomposição do Fundo de Despesas conforme item “i” retro, os comprovantes das transferências para a referida recomposição à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI. Caso a Devedora não efetue a recomposição do Fundo de Despesas até o Valor Mínimo do Fundo de Despesas na forma e no prazo aqui previstos, poderá ser caracterizado um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais Escriturais e por consequência um evento de Resgate Antecipado dos CRI.
- 21.3** Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.
- 21.4** Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia geral convocada para este fim.
- 21.5** Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia geral convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.
- 21.6** Conforme previsto neste Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora

estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

21.7 Caso, quando da liquidação integral dos CRI, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Emissora irá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos eventualmente incidentes sobre tais recursos, para a Conta Livre Movimentação, ou, se expressamente solicitado pela Devedora, em outra conta a ser oportunamente indicada pela Devedora à Emissora, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data da liquidação integral dos CRI.

21.8 Fundo de Reserva

Nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a Emissora está autorizada a constituir um fundo de reserva, mediante a retenção do Preço de Integralização, em conformidade com o disposto neste Termo de Securitização, na Conta do Patrimônio Separado, de valor equivalente a 2 (duas) PMTs devidas no 13º (décimo terceiro) e 14º (décimo quarto) mês, no valor de R\$3.725.791,52 (três milhões e setecentos e vinte e cinco mil e setecentos e noventa e um reais e cinquenta e dois centavos), observado que após os 12 (doze) primeiros meses o valor do Fundo de Reserva sempre deverá corresponder ao valor das próximas duas parcelas de juros remuneratórios e amortização vincendas (“**Valor do Fundo de Reserva**”), que será utilizado para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, incluindo as eventuais Despesas previstas neste Termo de Securitização relacionadas ao Patrimônio Separado ao longo de todo o prazo de vigência dos CRI (“**Fundo de Reserva**”).

21.9 Os recursos do Fundo de Reserva somente podem ser utilizados para os fins dispostos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e neste Termo de Securitização, e apenas por decisão da Securitizadora. Dessa forma, a Devedora não terá poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta do Patrimônio Separado.

21.10 Conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, independentemente do disposto acima, a Devedora e/ou as Fiadoras deverão realizar diretamente todos os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais, sem prejuízo da obrigação de recompor o Fundo de Reserva, observado o valor mínimo previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, caso este seja utilizado em razão do não pagamento de qualquer obrigação e da verificação de um Evento de Inadimplemento, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.

21.11 Conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a Devedora e/ou os Fiadores estarão obrigados a depositar recursos na Conta do Patrimônio Separado em montantes suficientes para a recomposição do referido limite, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, nesse sentido. Caso a Devedora e/ou os Fiadores não depositem o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo aqui previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Devedora, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário,

conforme previstas no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, inclusive Encargos Moratórios e, eventualmente o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais.

- 21.12** A Securitizadora, conforme necessário, poderá utilizar os recursos depositados na Conta Vinculada para a recomposição do Fundo de Reserva, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.
- 21.13** Caso, quando da liquidação integral dos CRI, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Reserva, a Emissora irá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos eventualmente incidentes sobre tais recursos, para a Conta Livre Movimentação, ou, se expressamente solicitado pela Devedora, em outra conta a ser oportunamente indicada pela Devedora à Emissora, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data da liquidação integral dos CRI.

22 Tratamento Tributário Aplicável

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

22.2 Imposto de Renda

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 (“**Lei 11.033**”) e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 (“**Lei 8.981**”)).

- 22.2.1** 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.

22.2.2 Pessoas Jurídicas não Financeiras

O IRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito a ser compensado com o IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, inciso I da Lei 8.981). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo 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 ao resultado da multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo

período de apuração; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

22.2.3 Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros

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

22.2.4 Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em certificados de recebíveis imobiliários 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: atualmente, a alíquota é de 15% para distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo; e de 20% para bancos de qualquer espécie (artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988). As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão isentas de imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997).

22.2.5 Pessoas Físicas

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em certificados de recebíveis imobiliários estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033.

22.2.6 Entidades Imunes e Isentas

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, inciso II, da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (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).

22.2.7 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) e não sejam considerados residentes em paraíso fiscal, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por Investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos

investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%.

22.2.8 Contribuição Social para o Programa de Integração Social – PIS e Contribuição Social sobre o Faturamento – COFINS

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

22.2.9 Os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários auferidos por pessoas jurídicas não financeiras, sujeitas à sistemática não cumulativa são classificados como receitas financeiras e, desse modo, ficam sujeitos à incidência da COFINS e da Contribuição ao PIS às alíquotas de 4% e 0,65%, respectivamente, na forma fixada pelo Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015.

22.2.10 Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica (artigo 12, inciso I a IV, do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977). Caso os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários possam ser entendidos como decorrentes da atividade principal da pessoa jurídica, existiria a possibilidade de incidência das referidas contribuições. Por outro lado, caso os investimentos em certificados de recebíveis imobiliários não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, não haverá incidência do PIS e da COFINS.

22.2.11 Sobre os rendimentos auferidos por Investidores pessoas físicas não há incidência dos referidos tributos.

22.2.12 Na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser considerados como receita operacional, podendo se sujeitar à incidência das contribuições ao PIS e COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

22.3 Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

22.3.1 Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/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 do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas

aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

22.3.2 Imposto sobre Títulos e Valores Mobiliários (“**IOF/Títulos**”)

22.3.3 As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do parágrafo 2º, inciso VI do artigo 32 do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.

23 Fatores de Risco

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

23.1.1 Fatores de Risco relativos ao Ambiente Macroeconômico

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

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

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

- (i) instabilidade econômica e social;
- (ii) instabilidade da moeda brasileira;
- (iii) inflação;

- (iv) eventos diplomáticos adversos;
 - (v) expansão ou contração da economia brasileira, de acordo com as taxas de crescimento do PIB; e
 - (vi) outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.
- 23.1.4** Os fatores descritos acima, bem como as incertezas sobre as políticas ou regulamentações que podem ser adotadas pelo governo brasileiro em relação a esses fatores, em conjunto com o atual cenário político do país, podem afetar a confiança dos investidores e do público em geral, resultando na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras, causando um efeito material adverso sobre os resultados operacionais e financeiros da Devedora.
- 23.1.5** A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Emissora e da Devedora, resultando em impacto negativo no desempenho financeiro e no preço de mercado dos CRI.
- 23.1.6** A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, ainda, a qualidade da presente Emissão.
- 23.1.7** Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos da América, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Emissora e da Devedora.
- 23.1.8** O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade e os outros custos de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir a qualidade de crédito dos potenciais tomadoras de recursos através da emissão de CRI e ainda reduzir o interesse dos

investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

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

Uma redução ainda maior do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e as atuais desacelerações das economias europeias, americana e chinesa podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, incluindo a Devedora e/ou a Emissora, gerando impacto negativo nas mesmas, o que poderá acarretar em dificuldades de pagamento das Notas Comerciais, e dos CRI, respectivamente.

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

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

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

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

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

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento, resultaram na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes, afetaram significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de

crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento da Devedora e, conseqüentemente, podem impactar negativamente os CRI.

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras são influenciados, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

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

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

23.1.13 A percepção de riscos em outros países, especialmente em outros países de economia emergente, poderá afetar o valor de mercado de títulos e de valores mobiliários brasileiros, incluindo os CRI

O investimento em títulos de mercados emergentes, entre os quais se inclui o Brasil, envolve um risco maior do que os investimentos em títulos de emissores de países desenvolvidos, podendo tais investimentos serem tidos como de natureza especulativa. Os investimentos em valores mobiliários brasileiros, tais como os CRI, estão sujeitos a riscos econômicos e políticos deste país que podem afetar a capacidade dos emissores destes valores mobiliários de cumprir com suas obrigações. Eventos econômicos e

políticos nestes países podem, ainda, ter como consequência restrições a investimentos estrangeiros e/ou à repatriação de capital investido. Não há certeza de que não ocorrerão no Brasil eventos políticos ou econômicos que poderão interferir nas atividades da Emissora e das Fiadoras, conforme descrito nesta seção.

23.2 Fatores de Risco Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e aos CRI

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

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

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Nesses casos, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos, inclusive, no caso das pessoas físicas, de perda do benefício fiscal referente à isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

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

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

23.2.3 Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no País ou fundos de investimento imobiliário titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda

Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos investidores, impactando negativamente os Titulares dos CRI

23.2.4 Liquidação do Patrimônio Separado

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

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

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

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

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI,

sendo que, caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora na forma das Notas Comerciais Escriturais, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI, causando-lhes prejuízos financeiros.

23.2.7 Risco de Não Constituição das Garantias

Os Contratos de Garantia não se encontram, na presente data, registrados perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos e/ou cartório de registro de imóveis. A ausência dos devidos registros irá impactar negativamente a devida constituição, formalização e consequente exequibilidade das Garantias, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Constitui-se a propriedade fiduciária oriunda da Alienação Fiduciária de Imóveis mediante registro no competente registro de imóveis. A Alienação Fiduciária de Imóveis, no entanto, não se encontra constituída na presente data. A ausência dos devidos registros irá impactar negativamente a devida constituição, formalização e consequente exequibilidade da Alienação Fiduciária de Imóveis, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Constitui-se a propriedade fiduciária oriunda dos Contratos de Cessão Fiduciária mediante registro no competente registro de títulos e documentos. A Cessão Fiduciária, no entanto, não se encontra constituída na presente data. A ausência dos devidos registros irá impactar negativamente a devida constituição, formalização e consequente exequibilidade dos Contratos de Cessão Fiduciária, afetando negativamente os Titulares dos CRI bem como o fluxo financeiro dos Créditos Imobiliários para adimplemento dos CRI.

Adicionalmente, considerando que a Cessão Fiduciária tem como objeto, dentro outros, os Recebíveis de Cartões, e, portanto, a operacionalização da garantia requer 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, o que não ocorreu até o momento. A ausência deste registro irá impactar negativamente a devida constituição, formalização e consequente exequibilidade dos Recebíveis de Cartões, afetando negativamente os Titulares dos CRI bem como o fluxo financeiro dos Créditos Imobiliários para adimplemento dos CRI.

O Termo de Emissão de Notas Comerciais estabelece hipóteses que o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, e por consequência o vencimento antecipado dos CRI, inclusive na hipótese de não constituição e/ou reforço das Garantias. Não há garantias de que a Devedora disporá de recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento dos Créditos Imobiliários na hipótese de ocorrência de vencimento

antecipado, o que poderá afetar sua capacidade de pagar à Emissora os valores que lhes forem devidos nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e conseqüentemente para que a Emissora possa arcar com o pagamento dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. Ademais, o resgate antecipado dos CRI poderá causar um impacto negativo relevante nos resultados e atividades da Devedora, e/ou dos Fiadores. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento nos CRI, de modo que os Titulares dos CRI serão afetados negativamente.

Além disso, uma vez realizado o resgate antecipado dos CRI, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação em CRI por pessoas jurídicas não-financeiras, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento. Na ocorrência de resgate antecipado dos CRI, o horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI será reduzido, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

23.2.8 Risco de existência e suficiência das Garantia Reais e da Garantia Fidejussória.

Em caso de inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta, seu eventual pagamento dependerá, principalmente, do sucesso da execução das Garantias. O processo de excussão das Garantias Reais e da Garantia Fidejussória, tanto judicial quanto extrajudicial, pode ser demorado e seu sucesso depende de fatores que não estão fora do controle da Emissora, podendo ainda o produto da excussão não ser suficiente para pagar integralmente ou até mesmo parcialmente o saldo devedor dos CRI. Na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito dos CRI, não há como assegurar o sucesso na excussão da Garantia Real e da Garantia Fidejussória, ou que o produto da excussão da Garantia Real e da Garantia Fidejussória será suficiente para quitar integralmente todas as Obrigações Garantidas. Adicionalmente, quaisquer problemas na originação e na formalização das Garantias Reais e da Garantia Fidejussória, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, podem prejudicar sua execução e conseqüentemente prejudicar a utilização do produto da excussão para pagamento do saldo devedor dos CRI, causando prejuízos adversos aos titulares dos CRI.

As Fianças podem ser insuficientes para quitar o saldo devedor dos CRI em caso de inadimplemento das obrigações da Emissora com relação à Emissão e, no caso de a Emissora e/ou as Fiadoras não cumprirem suas obrigações no âmbito da Emissão, os titulares dos CRI dependerão do processo de execução ou excussão (conforme o caso) das Fianças (todas ou cada uma delas indiscriminadamente, em qualquer ordem) contra a Emissora e/ou as Fiadoras, conforme o caso, judicial ou extrajudicialmente, o qual pode ser demorado e cujo sucesso está sujeito a diversos fatores que estão fora do controle da Emissora. Além disso, as Fiadoras poderão não ter condições financeiras ou patrimônio suficiente para responder pela integral quitação do saldo devedor dos CRI em caso de execução das Fianças. Dessa forma, não há como

garantir que os titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte dos seus créditos.

Dessa forma, na hipótese de eventual falência ou recuperação judicial da Emissora ou das Fiadoras, os titulares dos CRI estarão subordinados aos demais credores da Emissora ou das Fiadoras que contarem com garantia real ou privilégio (em atendimento ao critério legal de classificação dos créditos na falência).

23.2.9 Risco de potencial conflito de interesse

O Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora e os Coordenador Líder e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses.

23.2.10 Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre os imóveis

Não obstante a constituição de garantias constituída no lastro desta Emissão, os CRI não asseguram, aos seus titulares, qualquer direito sobre os imóveis relacionados à Emissão.

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade de a Emissora de cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% pela Devedora, podendo, em alguns casos, serem objeto de vencimento antecipado. Adicionalmente, o Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora e/ou pela Emissora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade de a Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo

de Securitização, o que poderá acarretar impactos negativos à rentabilidade esperada pelo Titular do CRI e afetar negativamente os Titulares dos CRI.

23.2.11 Não prevalência perante Débitos Fiscais, Previdenciários ou Trabalhistas

O Termo de Securitização instituiu Regime Fiduciário sobre as CCI, de forma que estas estejam vinculadas à liquidação dos CRI e destacadas do patrimônio do Patrimônio Separado. Não obstante, o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35 de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor, prevê que o Regime Fiduciário sobre os CRI e o Patrimônio Separado estabelecidos pelo Termo de Securitização não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, ainda que em virtude de outras operações por esta realizadas, ao estabelecer que as *“normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em 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 estabelece que *“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”*

23.2.12 Dessa forma, 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. Portanto, caso a Emissora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, as CCI poderão vir a ser acessadas para a liquidação de tais passivos, concorrendo os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência, e afetando a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações sob os CRI e causando prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI, uma vez que, nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

23.2.13 Risco estrutural

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados, tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

23.2.14 Risco de auditoria legal com escopo limitado

A auditoria legal está sendo conduzida por escritórios especializados e terá escopo limitado à Devedora, os Fiadores e a Emissora. A auditoria legal está sendo realizada com base nos documentos por eles disponibilizados, visando, conforme aplicável, a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes Devedora, das Fiadoras e da Emissora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários da Devedora, das Fiadora, da Emissora necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar os principais contratos financeiros da Devedora, da Fiadora e da Emissora para mapear a eventual necessidade de autorização prévia dos credores dos contratos previamente constituídos; e (iv) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora, da Fiadora e da Emissora.

Caso tivesse sido realizado um procedimento mais amplo de auditoria legal, poderiam ter sido detectadas contingências referentes à Devedora, à Fiadora, à Emissora que podem, eventualmente, trazer prejuízos aos Titulares dos CRI.

Adicionalmente, alguns documentos importantes não foram disponibilizados até o momento da celebração deste Termo de Securitização, com destaque para algumas certidões, relatórios relacionados à contingência, bem como relatório a respeito da regularidade ambiental do Empreendimento e dos Imóveis Alienação Fiduciária, os quais podem revelar eventos de potencial efeito adverso na reputação, negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora.

23.2.15 Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador para concessão do crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando, a deficiências na análise de risco da Devedora e de seu grupo econômico, o aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários aos quais os CRI estão vinculados, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI

23.2.16 Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito no Termo de Securitização, haverá o resgate antecipado total, conforme o caso, dos CRI na ocorrência de um evento, de um evento de vencimento das Notas Comerciais Escriturais, bem como na hipótese de um Resgate Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais.

O resgate antecipado dos CRI pode impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Além disso, em caso de resgate antecipado dos CRI, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação em CRI por pessoas jurídicas não-financeiras, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento. Na ocorrência de resgate antecipado dos CRI, o horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI será reduzido, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

23.2.17 Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias Especiais, as matérias submetidas não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especiais, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores de maioria, determinada nos termos do Termo de Securitização, dos Titulares dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especiais, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

23.2.18 Ausência de classificação de risco dos CRI

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de *rating* para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

23.2.19 Risco de crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade poderá importar a insolvência da Emissora, o que poderá ter um impacto negativo em sua capacidade de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI

23.3 Fatores de Risco Relativos à Emissora

23.3.1 Manutenção de registro de companhia aberta da Emissora

A atuação da Emissora como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta 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, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade de a Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

23.3.2 Crescimento da Emissora e de seu capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade de a Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

23.3.3 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 que poderá ter um impacto negativo na capacidade de a Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade de a Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

23.3.4 A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pela Devedora

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários e foram vinculados às CCI, representativas do Crédito Imobiliário e vinculada aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares dos CRI, dos montantes devidos conforme Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas nas Notas Comerciais em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, o que poderá causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI e impactar negativamente a capacidade da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares 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, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade de a Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

23.3.5 Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Agente Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3.

Desta forma, caso ocorra qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI, este poderão ter sua expectativa de rendimento prejudicada, a capacidade da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI poderá ser negativamente impactada, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

23.3.6 Outros riscos relacionados à Emissora

Os principais fatores de risco da Emissora estão listados acima. O formulário de referência da Emissora não é incorporado por referência e não foi objeto de análise para esta Emissão. Para maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Emissora favor consultar o formulário de referência da Emissora, disponível no site da CVM (www.cvm.gov.br)

23.4 Fatores de Risco Relativos à Devedora

23.4.1 Risco de concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e

microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a amortização e o pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode prejudicar a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetar negativamente os Titulares dos CRI.

23.4.2 Risco de Concorrência.

A Devedora concorre com faculdades, universidades e centros universitários públicos e privados, inclusive instituições de ensino superior públicas, as quais podem oferecer cursos semelhantes aos oferecidos pela Devedora. Ademais, a Devedora concorre com instituições que contam com maior variedade de cursos, unidades com localização mais conveniente e com melhor infraestrutura e/ou que cobram mensalidades mais baixas ou até mesmo não cobram mensalidades. A Devedora poderá aumentar despesas operacionais e/ou reduzir mensalidades como resposta à concorrência a fim de reter ou atrair estudantes ou buscar novas oportunidades de mercado. Assim, eventuais aumentos de mensalidades causados por fatores macroeconômicos ou específicos podem impactar a capacidade da Devedora de atrair e reter estudantes. Portanto, não há garantias que a Devedora será capaz de competir com sucesso com concorrentes atuais e futuros, o que poderá causar um efeito prejudicial relevante no nossos negócios e resultados da Devedora, impactando seus fluxos de recebimento e o pagamentos dos CRI, o que poderá impactar a expectativa de rendimentos dos Titulares dos CRI.

23.4.3 Risco de Expansão da Devedora.

A Devedora poderá expandir a oferta de turmas e cursos, bem como realizar abertura de novas unidades, por meio da aquisição de instituições de ensino superior e/ou pela integração à sua rede de ensino. Caso a Devedora não seja capaz de manter padrões atuais de crescimento, há a possibilidade de perda de participação de mercado, o que poderá causar um efeito prejudicial relevante nos negócios e resultados da Devedora, o que poderá afetar o fluxo de pagamento dos CRI e a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

23.4.4 O aumento dos níveis de inadimplência no pagamento das mensalidades e a desistência dos cursos oferecidos pela Devedora.

O aumento dos níveis de inadimplência no pagamento das mensalidades relativas aos serviços educacionais prestados pela Devedora podem afetar negativamente o fluxo de caixa da Devedora, bem como a capacidade da Devedora de cumprir as obrigações financeiras e o atingimento de metas e objetivos, o que poderá causar um efeito prejudicial relevante no nossos negócios e resultados.

23.4.5 Nesse sentido, se houver um aumento nos níveis de desistência dos cursos oferecidos pela Devedora os seus resultados operacionais serão afetados diretamente, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI e a expectativa de rendimentos dos Devedores.

23.4.6 Risco de Retenção de Alunos pelo Devedora.

Os resultados operacionais da Devedora estão essencialmente atrelados ao número de alunos matriculados. A capacidade da Devedora de atrair e reter alunos depende essencialmente das mensalidades, da conveniência da localização e da sua infraestrutura. Tal capacidade pode ser afetada por diversos fatores tais como e não se limitando: (i) risco de concorrência do setor educacional; (ii) inovação e sistema de ensino; (iii) do desenvolvimento de novos cursos e (iv) mensalidades. Nesse sentido, caso a Devedora não tenha condições de atrair alunos, bem como manter os atuais alunos matriculados, os seus resultados poderão sofrer um efeito prejudicial relevante nos negócios e resultados da Devedora, impactando o fluxo de pagamento dos CRI e a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

23.4.7 Risco de Inadimplemento em decorrência do ajuste das mensalidades.

A principal fonte de receita da Devedora é o recebimento das mensalidades. Tanto as despesas com pessoal quanto os aluguéis são normalmente corrigidos por índices que refletem as oscilações inflacionárias. Os contratos de aluguel de imóveis, por exemplo, são normalmente corrigidos por índices que refletem as oscilações inflacionárias. Os contratos de aluguel de imóveis, por exemplo, são normalmente corrigidos pelo Índice de Preços ao Consumidor Ampliado ou, IPCA, ou Índice Geral de Preços ao Mercado ou, IGP-M. Caso a Devedora não consiga repassar os aumentos dos custos aos seus alunos, por meio de aumento nas mensalidades, os resultados operacionais da Devedora poderão ser adversamente afetados, o que poderá impactar o fluxo de pagamento dos CRI e a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

23.4.8 Risco ambiental.

O investimento nos CRI está sujeito a todo e qualquer evento ou medidas que, direta ou indiretamente, resulte em impacto ao meio ambiente e/ou ao projeto da Devedora, inclusive e sem limitação: proibições, atrasos e interrupções; não atendimento das exigências ambientais; multas simples, multas diárias, embargos de obra e/ou suspensão das atividades; suspensão, encerramento e proibição de contratação com o Poder Público; surgimento de exigências ambientais adicionais não previstas inicialmente; falhas no levantamento da fauna e da flora; falhas no plano de execução ambiental; revisão ou reelaboração dos estudos ambientais; e/ou reparação e indenização por quaisquer danos causados ao meio ambiente e a terceiros. Tais eventos ou medidas podem implicar em aumento de custos e/ou limitar a atuação da Devedora, o que pode afetar adversamente a receita e a capacidade de pagamento da Devedora, impactando negativamente o pagamento das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI.

É possível que haja áreas contaminadas em processo de gerenciamento sob responsabilidade da Devedora. A existência de áreas contaminadas pode representar risco de imagem e custos extraordinários à Devedora, pois, para sua remediação, são necessários diversos estudos técnicos para investigação, além do monitoramento da área.

Além da obrigação de remediar a área, pretensão considerada imprescritível, eventual confirmação de áreas contaminadas pode ensejar imposição de penalidades administrativas, incluindo advertência, multa, apreensão, suspensão de financiamento

e benefícios fiscais, dentre outros previstos na legislação aplicável. Além disso, podem ser impostas sanções penais a pessoas físicas e jurídicas.

23.4.1 Risco de Contingências

Decisões desfavoráveis em processos judiciais, administrativos ou procedimentos arbitrais contra a Devedora e seus acionistas e/ou administradores podem causar efeitos adversos em sua reputação, negócios, condição financeira e resultados operacionais.

A Devedora e seus acionistas e administradores são ou podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais de natureza cível, criminal, tributária, trabalhista, regulatória e ambiental, incluindo ações coletivas, tais como ações populares e ações civis públicas, as quais questionam ou podem vir a questionar, inclusive, eventual improbidade administrativa, cujos resultados não se pode garantir que lhe serão favoráveis.

Com isso a Devedora pode não ter provisões ou as provisões constituídas serem insuficientes para fazer frente ao custo total decorrente dos processos. Adicionalmente, a Devedora e seus acionistas e/ou administradores podem estar sujeitos a contingências por outros motivos que a obriguem a despender valores significativos, que afetem a condução regular dos seus negócios ou, ainda, resultem na suspensão ou inabilitação dos nossos administradores para o exercício de seus cargos.

Decisões contrárias aos interesses da Devedora, dos seus acionistas e/ou administradores poderão causar um efeito adverso em sua reputação, negócios, condição financeira, possibilidade de contratação com Poder Público e resultados operacionais.

Eventual descumprimento dos Termos de Ajustamento de Conduta – TACs firmados por nós pode nos impactar adversamente, incluindo mas não se limitando, a reflexos negativos nos resultados operacionais, reputacionais, econômicos ou financeiros.

23.4.2 Risco decorrente de Processos Administrativos

A Devedora possui Termos de Ajustamento de Conduta – TACs, firmados com as autoridades competentes, que tem por intuito ajustar a sua conduta às exigências e padrões legais, evitando que sejam propostas ações civis públicas, ações populares, ações criminais e/ou processos administrativos. Caso a Devedora não seja capaz de cumprir com as obrigações estabelecidas em um determinado TAC, por qualquer motivo, e caso não seja possível a prorrogação do prazo neste estabelecido, a Devedora pode estar sujeita à propositura de ações judiciais de execução da aplicação das multas e/ou das obrigações de fazer previstas nesses acordos, que podem resultar em impactos reputacionais, impossibilidade de contratação com Poder Público e em aumento de custos não previstos e, conseqüentemente, em um efeito material adverso sobre nosso desempenho financeiro futuro.

Adicionalmente, a Devedora pode estar sujeita à celebração de novos TACs no futuro, se sujeitando, além do disposto acima, a novas obrigações, assim como eventuais desembolsos e impactos reputacionais

23.4.3 Risco de Completion

A Devedora está sujeita a qualquer tipo de atraso/impedimento que afete o prazo de conclusão do respectivo projeto da Devedora. Estão diretamente relacionados a esse risco, inclusive e sem limitação: realização de gastos acima do orçado (cost overruns); cumprimento do cronograma físico; falhas na concepção do projeto e de obras; risco fundiário; falência ou ocorrência de problemas graves com construtor e/ou fornecedores. Tais eventos podem causar prejuízos ao desenvolvimento do Empreendimento, financiados com recursos da integralização. Desta forma, os resultados do investimento nos CRI podem ser adversamente afetados na medida o aumento de custos pode afetar adversamente a capacidade de pagamento da Devedora, impactando negativamente o pagamento das Debêntures e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI.

24 Publicidade

24.1 Nos termos da Resolução CVM 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 (www.canalsecuritizadora.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 44, parágrafo 5º, artigo 45, do artigo 46, inciso IV, alínea “b”, e do artigo 52, inciso IV e parágrafo 4º, da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

24.2 A convocação para as Assembleias de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 24.1 acima poderá ser feita, alternativamente, mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (*e-mail*).

24.3 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.

25 Registro do Termo de Securitização

O Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430 e será entregue para Instituição Custodiante para custódia, conforme previsto no artigo 33, inciso I, e artigo 34 da Resolução CVM 60, nos termos da declaração constante do Anexo IV ao presente Termo.

26 Notificações

26.1 Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Termo deverão ser feitos por escrito, correios ou por mensagem eletrônica - e-mail e serão considerados válidos (i) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial; ou (ii) quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do e-mail pelo destinatário. A Emissora e o Agente Fiduciário se obrigam a informar à parte contrária sobre qualquer alteração abaixo até 5 (cinco) Dias Úteis. Deverão ser endereçados da seguinte forma:

(i) **Se para a Emissora:**

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Professor Atílio Innocenti, 474, cj 1009 e 1010

CEP 04.538-001, São Paulo/SP

At.: Nathalia Machado e Amanda Martins

Tel.: (11) 3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

(ii) **Se para o Agente Fiduciário:**

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi

CEP: 04506-000,

São Paulo - SP

At. Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

e-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br
af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo);

27 Disposições Gerais

27.1 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 de 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.

27.2 Em nenhuma circunstância, a Emissora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Titulares de CRI, terceiros e/ou a Devedora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Emissora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Emissora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Emissora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Securitizadora nos 3 (três) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

- 27.3** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.
- 27.4** O presente Termo de Securitização e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as partes, mediante aprovação dos Titulares de CRI (exceto no caso de disposição em contrário neste Termo de Securitização, nos Documentos da Operação ou nas normas legais e regulamentares aplicáveis, a citar, o artigo 25, §3º da Resolução CVM nº 60), atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.
- 27.5** O Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos artigo 784 do Código de Processo Civil, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.
- 27.6** 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.
- 27.7** O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.
- 27.8** A Emissora e o Agente Fiduciário desde já acordam que o presente Termo poderá ser assinado eletronicamente, desde que com certificado digital validado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, nos termos do artigo 10º, parágrafo segundo, da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 e demais alterações posteriores.

28 Foro

A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para dirimir toda e qualquer disputa decorrente do presente Termo, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

28.1 Execução Específica:

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

E, por estarem assim, justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário assinam este Termo de Securitização em 3 (três) vias de igual teor, forma e validade, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

As Partes e as testemunhas convencionam que, para todos os fins de direito, a data de início da produção do presente Contrato é 18 de outubro de 2023, ainda que os referidos documentos venham a ser assinados eletrônica ou fisicamente em data posterior, por qualquer motivo.

Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica deste Termo de Securitização por todos os seus signatários, as Partes e as testemunhas reconhecem o presente Termo de Securitização como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nela previstos, de modo que ficam ratificados pelas Partes todos os atos

realizados pelas respectivas Partes no âmbito deste Termo de Securitização, bem como os demais efeitos produzidos por este Termo de Securitização desde a data indicada ao final deste instrumento.

São Paulo, 18 de outubro de 2023.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.]

(Página de Assinatura 1/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 59ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

(Página de Assinatura 2/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 59ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização)

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

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página de Assinatura 3/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 59ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização)

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 59ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização)

Anexo I CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 01	DATA DE EMISSÃO: 19 de outubro de 2023.
LOCAL DE EMISSÃO: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	-----	--------------------	----------

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ/ME: 41.811.375/0001-19							
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474							
COMPLEMENTO	Conjunto 1009 e 1010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.538-001

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

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: IME – INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA.							
CNPJ/ME: 03.817.341/0001-42							
ENDEREÇO: Avenida Constantino Nery, nº 3204							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Manaus	UF	AM	CEP	050-000

4. TÍTULO							
O “Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantias Reais, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da 1ª (primeira) Emissão da IME – Instituto Metropolitano de Ensino Ltda.” celebrado entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores.							

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor de R\$103.634.000,00 (cento e três milhões e seiscentos e trinta e quatro mil reais), em 19 de outubro de 2023 (“Data de Emissão”), observada a possibilidade de Colocação Parcial, conforme previsto no Termo de Securitização.							
---	--	--	--	--	--	--	--

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:		
Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis:

Avenida Coronel Teixeira nº 1320	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas
-------------------------------------	--------	--

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO TOTAL	2.531 (dois mil quinhentos e trinta e um) dias corridos contados da Data de Emissão.
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$103.634.000,00 (cento e três milhões e seiscentos e trinta e quatro mil reais) na Data de Emissão (conforme definida abaixo), observada a possibilidade de Colocação Parcial.
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme aplicável) das Notas Comerciais Escriturais será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (“ IPCA ”), desde a data de início da rentabilidade até a data de seu efetivo pagamento (“ Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais ”), sendo o produto da atualização monetária das Notas Comerciais incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme aplicável) das Notas Comerciais Escriturais (“ Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais ”). A atualização monetária das Notas Comerciais Escriturais será calculada conforme a fórmula prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.
7.4 REMUNERAÇÃO	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais conforme o caso), incidirão juros remuneratórios prefixados equivalentes a 9,5000% (nove inteiros e cinco mil centésimos de milésimo por cento) ao ano, com base em ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos (“ Remuneração ”) incidentes desde a Data de Início de Rentabilidade, até a data do efetivo pagamento. O cálculo da Remuneração deverá observar a fórmula. O cálculo da Remuneração deverá

	observar a fórmula prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO	23 de outubro de 2023.
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	23 de setembro de 2030.
7.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais, os débitos vencidos e não pagos pela Devedora ficarão, desde a data da inadimplência (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal

21.

8. GARANTIAS	<p>A presente CCI é emitida sem garantia real imobiliária ou qualquer outra garantia.</p> <p>Os Créditos Imobiliários contarão com as Garantias, conforme descritas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.</p>
---------------------	--

9. FLUXO DOS PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O fluxo de pagamento, conforme previsto no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 59ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização)

Anexo II Tabelas de Pagamentos dos CRI

Cronograma de pagamentos do CRI				
#	Data de aniversário	Data de pagamento	Incorpora Juros?	tai
1	25/10/2023	25/10/2023	Sim	0,0000%
2	25/11/2023	27/11/2023	Não	0,1238%
3	25/12/2023	28/12/2023	Não	0,1208%
4	25/01/2024	25/01/2024	Não	0,1260%
5	25/02/2024	27/02/2024	Não	0,1272%
6	25/03/2024	27/03/2024	Não	0,1200%
7	25/04/2024	25/04/2024	Não	0,1294%
8	25/05/2024	27/05/2024	Não	0,1264%
9	25/06/2024	26/06/2024	Não	0,1318%
10	25/07/2024	25/07/2024	Não	0,1286%
11	25/08/2024	27/08/2024	Não	0,1342%
12	25/09/2024	25/09/2024	Não	0,1354%
13	25/10/2024	25/10/2024	Não	1,0551%
14	25/11/2024	27/11/2024	Não	1,0491%
15	25/12/2024	26/12/2024	Não	1,0939%
16	25/01/2025	27/01/2025	Não	1,0890%
17	25/02/2025	26/02/2025	Não	1,1096%
18	25/03/2025	26/03/2025	Não	1,2071%
19	25/04/2025	25/04/2025	Não	1,1543%
20	25/05/2025	27/05/2025	Não	1,2023%
21	25/06/2025	25/06/2025	Não	1,2008%
22	25/07/2025	25/07/2025	Não	1,2504%
23	25/08/2025	27/08/2025	Não	1,2504%
24	25/09/2025	25/09/2025	Não	1,2762%
25	25/10/2025	27/10/2025	Não	1,3282%
26	25/11/2025	26/11/2025	Não	1,3309%
27	25/12/2025	26/12/2025	Não	1,3848%
28	25/01/2026	27/01/2026	Não	1,3895%
29	25/02/2026	25/02/2026	Não	1,4202%
30	25/03/2026	25/03/2026	Não	1,5281%
31	25/04/2026	27/04/2026	Não	1,4866%
32	25/05/2026	27/05/2026	Não	1,5463%
33	25/06/2026	25/06/2026	Não	1,5571%
34	25/07/2026	27/07/2026	Não	1,6196%

35	25/08/2026	26/08/2026	Não	1,6333%
36	25/09/2026	25/09/2026	Não	1,6735%
37	25/10/2026	27/10/2026	Não	1,7407%
38	25/11/2026	25/11/2026	Não	1,7596%
39	25/12/2026	28/12/2026	Não	1,8306%
40	25/01/2027	27/01/2027	Não	1,8534%
41	25/02/2027	25/02/2027	Não	1,9033%
42	25/03/2027	25/03/2027	Não	2,0316%
43	25/04/2027	27/04/2027	Não	2,0122%
44	25/05/2027	26/05/2027	Não	2,0951%
45	25/06/2027	25/06/2027	Não	2,1307%
46	25/07/2027	27/07/2027	Não	2,2196%
47	25/08/2027	25/08/2027	Não	2,2618%
48	25/09/2027	27/09/2027	Não	2,3323%
49	25/10/2027	27/10/2027	Não	2,4322%
50	25/11/2027	25/11/2027	Não	2,4863%
51	25/12/2027	27/12/2027	Não	2,5951%
52	25/01/2028	26/01/2028	Não	2,6591%
53	25/02/2028	25/02/2028	Não	2,7532%
54	25/03/2028	27/03/2028	Não	2,9041%
55	25/04/2028	26/04/2028	Não	2,9621%
56	25/05/2028	25/05/2028	Não	3,1019%
57	25/06/2028	27/06/2028	Não	3,2001%
58	25/07/2028	26/07/2028	Não	3,3572%
59	25/08/2028	25/08/2028	Não	3,4748%
60	25/09/2028	27/09/2028	Não	3,6281%
61	25/10/2028	25/10/2028	Não	3,8197%
62	25/11/2028	27/11/2028	Não	3,9761%
63	25/12/2028	28/12/2028	Não	4,1986%
64	25/01/2029	25/01/2029	Não	4,3905%
65	25/02/2029	27/02/2029	Não	4,6282%
66	25/03/2029	27/03/2029	Não	4,9670%
67	25/04/2029	25/04/2029	Não	5,1875%
68	25/05/2029	25/05/2029	Não	5,5396%
69	25/06/2029	27/06/2029	Não	5,8836%
70	25/07/2029	25/07/2029	Não	6,3259%
71	25/08/2029	27/08/2029	Não	6,7789%
72	25/09/2029	26/09/2029	Não	7,3289%
73	25/10/2029	25/10/2029	Não	7,9960%
74	25/11/2029	27/11/2029	Não	8,7315%
75	25/12/2029	27/12/2029	Não	9,6673%

76	25/01/2030	25/01/2030	Não	10,7577%
77	25/02/2030	27/02/2030	Não	12,1490%
78	25/03/2030	27/03/2030	Não	14,0138%
79	25/04/2030	25/04/2030	Não	16,3370%
80	25/05/2030	27/05/2030	Não	19,7058%
81	25/06/2030	26/06/2030	Não	24,7029%
82	25/07/2030	25/07/2030	Não	33,0900%
83	25/08/2030	27/08/2030	Não	49,8046%
84	25/09/2030	25/09/2030	Não	100,0000%

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 59ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização)

Anexo III Declaração da Companhia Securitizadora

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Emissora**”), para fins de atendimento ao previsto pelo artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 60**”), na qualidade de Emissora dos certificados de recebíveis imobiliários de sua 59ª (quingüagésima nona) emissão, em série única, **declara**, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, conforme em vigor, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente (a) pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI; (b) pelos recursos depositados na Conta Centralizadora, inclusive pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos; (c) pelas Garantias, inclusive a Conta Vinculada; e (d) pelo Fundos (conforme definido no Termo de Securitização);
- (ii) 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 verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 59ª (quingüagésima) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização*”.

São Paulo, 18 de outubro de 2023.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

CPF:

Nome:

Cargo:

CPF:

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 59ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização)

Anexo IV Declaração de Custódia

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante ("**Instituição Custodiante**"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*", por meio do qual foi emitida 1(uma) cédula de crédito imobiliário para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("**CCI**"), celebrada em 18 de outubro de 2023 entre a Emissora (conforme definida abaixo), na qualidade de emitente da CCI, e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**"), **DECLARA** que lhe foi entregue para custódia 1 (uma) via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (conforme definido abaixo), a CCI se encontra devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 59ª (quingüagésima nona) emissão em série única ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("**Emissora**"), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 59ª (quingüagésima nona) Emissão em Série Única de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização*", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, em 18 de outubro de 2023 ("**Termo de Securitização**"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, que declara, ainda, encontra-se custodiado nesta Instituição Custodiante, o Termo de Securitização.

São Paulo, 18 de outubro de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 59ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização)

Anexo V Lista de Empreendimentos Alvo e Proporção dos Recursos Captados por meio da Emissão a ser Destinada para Cada um dos Empreendimentos Imobiliários

Tabela 1: Identificação dos Imóveis Lastro

Imóvel	Endereço	Matrículas	RGI	Imóvel Destinação objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	Avenida Coronel Teixeira nº 1.320	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	Não
IMÓVEL FACULDADE MEDICINA	Av. Constantino Nery nº 3.402	344	2º Registro de Imóveis e Protestos de Letras da cidade de Manaus, do Estado do Amazonas	Não
IMÓVEL TERRENO	Av. Constantino Nery nº 3.402	20.506	2º Registro de Imóveis e Protestos de Letras da cidade de Manaus, do Estado do Amazonas	Não
IMÓVEL CONSTRUÇÃO	Av. Constantino Nery nº 3.241	16.845	2º Registro de Imóveis e Protestos de Letras da cidade de Manaus, do Estado do Amazonas	Não

Tabela 2 – Despesas Objeto de Reembolso

EMPREEDIMENTO	MATRICULA	RGI	PROPRIETÁRIA	DESCRIÇÃO DA DESPESA	DATA DO EFTIVO PAGAMENTO	VALOR DO REEMBOLSO
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	AQUISIÇÃO	13/10/2021	R\$ 1.067.913,18
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	AQUISIÇÃO	08/11/2021	R\$ 1.067.913,18
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	AQUISIÇÃO	09/12/2021	R\$ 1.067.913,18
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	AQUISIÇÃO	10/01/2022	R\$ 1.179.220,79

HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	AQUISIÇÃO	11/02/2022	R\$ 1.179.220,79
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	AQUISIÇÃO	10/03/2022	R\$ 1.179.220,79
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	AQUISIÇÃO	07/04/2022	R\$ 1.131.934,15
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	AQUISIÇÃO	11/05/2022	R\$ 1.131.934,15
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	AQUISIÇÃO	08/06/2022	R\$ 1.131.934,15
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	AQUISIÇÃO	08/07/2022	R\$ 1.131.934,15
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	AQUISIÇÃO	11/08/2022	R\$ 1.131.934,15
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	AQUISIÇÃO	31/08/2022	R\$ 1.024.642,88
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	AQUISIÇÃO	12/09/2022	R\$ 1.131.934,15
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	AQUISIÇÃO	30/09/2022	R\$ 1.024.642,88
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	AQUISIÇÃO	10/10/2022	R\$ 1.131.934,15
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	AQUISIÇÃO	09/11/2022	R\$ 1.131.934,15
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	AQUISIÇÃO	15/12/2022	R\$ 1.131.934,15
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	AQUISIÇÃO	13/01/2023	R\$ 1.248.795,25
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	AQUISIÇÃO	10/02/2023	R\$ 1.248.795,25

HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	AQUISIÇÃO	08/03/2023	R\$ 1.248.795,25
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	AQUISIÇÃO	10/04/2023	R\$ 1.248.795,25
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	AQUISIÇÃO	10/05/2023	R\$ 1.248.795,25
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	AQUISIÇÃO	29/08/2023	R\$ 1.248.795,25
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Conjunto de valvulas duas vias, balaceamento e termostatos para rede distribuição de agua gelada - Aptos 580 unidades / 3 fases - Fase I 200 unid - Fase II 200 unid - Fase III 180 unid - Valor R\$ 188.149,95 - Sinal R\$ 77.586,21 - Saldo R\$ 110.563,74 / 2 parcelas = R\$ 55.281,87	07/02/2023	R\$ 77.586,61
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Conjunto de valvulas duas vias, balaceamento e termostatos para rede distribuição de agua gelada - Aptos 580 unidades / 3 fases - Fase I 200 unid - Fase II 200 unid - Fase III 180 unid - Valor R\$ 188.149,95 - Sinal R\$ 77.586,21 - Saldo R\$ 110.563,74 / 2 parcelas = R\$ 55.281,87	08/03/2023	R\$ 55.281,87
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Parcela 2/2 Conjunto de valvulas duas vias, balaceamento e termostatos para rede distribuição de agua gelada - Aptos 580 unidades / 3 fases - Fase I 200 unid - Fase II 200 unid - Fase III 180 unid - Valor R\$ 188.149,95 - Sinal R\$ 77.586,21 -	14/04/2023	R\$ 55.281,87

				Saldo R\$ 110.563,74 / 2 parcelas = R\$ 55.281,87		
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Parcela 2/2 Conjunto de valvulas duas vias, balaceamento e termostatos para rede distribuição de agua gelada - Aptos 580 unidades / 3 fases - Fase I 200 unid - Fase II 200 unid - Fase III 180 unid - Valor R\$ 188.149,95 - Sinal R\$ 77.586,21 - Saldo R\$ 110.563,74 / 2 parcelas = R\$ 55.281,87	14/04/2023	R\$ 55.281,87
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Pagto 4º Container Piso madeira Indusparquet - 1290 m2 x 281,00 = 362.490,00	05/05/2023	R\$ 371.655,33
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	2º Compra de laminas sucupira para reforma de portas (frete incluso na nota R\$ 3.068,41)	16/05/2023	R\$ 74.708,41
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Pagto complementar da parcela 1/3 -Saldo R\$ 5.833.99 -2º Programação - Conjunto de valvulas duas vias, balaceamento 200 e 100 termostatos para rede distribuição de agua gelada R\$ 186.113.32 Em 3 parcelas - 1/3 R\$ 55.833.99	07/08/2023	R\$ 65.139,66
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Piso de Madeira	23/08/2023	R\$ 377.933,67
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Piso de Madeira	23/08/2023	R\$ 377.933,67
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Parcela 10/12 equipamentos de Ar condicionado - Sistema VRF das areas Welcome bar + Saloes de eventos e Restaurante Pça das aguas	03/02/2023	R\$ 194.040,00

HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Pagto 3º Container Piso madeira Indusparquet - 1290 m2 x 281,00 = 362.490,00	11/04/2023	R\$ 371.655,33
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	26º medição - Marília Pelegrini - Medição Fevereiro/23 assessoria de projetos e serviços	10/05/2023 - 24/05/2023	R\$ 75.687,64
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Parcela 12/12 equipamentos de Ar condicionado - Sistema VRF das areas Welcome bar + Saloes de eventos e Restaurante Pça das aguas	04/05/2023	R\$ 58.800,00
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Pagto parcela 6/24 taxa de administração de gerenciamento de implantação hoteleira - Mês de Junho /22	05/05/2023	R\$ 132.287,33
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Piso de Madeira	05/06/2023	R\$ 373.962,42
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Piso de Madeira	10/07/2023	R\$ 377.553,32
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Material infra de eletrica para iluminação e ar condicionado salão ponta negra e solimões R\$ 10.084,00	07/11/2022	R\$ 1.322.369,00
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Material Hidraulico para pluvial marquise R\$ 6.728,24	07/11/2022	R\$ 1.322.368,00
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Compra de 06 chiller Hitachi - Valor total R\$ 3.348,482,58 - 4º equipamento	31/01/2023	R\$ 439.364,34
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	2/6 Parcela referente ao saldo da renegociação de 06 chiller de condensação a ar	07/11/2022	R\$ 267.169,00
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Pagto sinal referente de fornecimento e montagem da estrutura metalica - salao solimoes	09/05/2022	R\$ 213.000,00

HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Pagamento Pedra Natural Vitoria Regia - Bloco E - Parcela sinal = R\$ 616.302,54	18/04/2022	R\$ 184.890,76
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Parcela 1/4 compra de chiller a ar - 06 unidade	31/03/2022	R\$ 178.074,13
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Boleto Bancario - Parcela 2/4 compra de chiller a ar - 06 unidade	02/05/2022	R\$ 178.074,13
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Boleto Bancario - Parcela 3/4 compra de chiller a ar - 06 unidade	31/05/2022	R\$ 178.074,13
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Reprogramação de pagto -Parcela 01 - Porcelanato Bege Tribeca - Importação e - 4° + 5° + 6°+7° = 1.495 x 5.980 m2 cada - Euro 26/07 = 5.742765	11/03/2022	R\$ 147.773,85
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Reprogramação de pagto -Parcela 03 - Porcelanato Bege Tribeca - Importação e - 4° + 5° + 6°+7° = 1.495 x 5.980 m2 cada - Euro 26/07 = 5.742765	06/10/2022	R\$ 97.260,89
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Reprogramação de pagto -Parcela 01 - Porcelanato Bege Tribeca - Importação e - 4° + 5° + 6°+7° = 1.495 x 5.980 m2 cada - Euro 26/07 = 5.742765	04/03/2022	R\$ 88.620,00
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Reprogramação de pagto -Parcela 01 - Porcelanato Bege Tribeca - Importação e - 4° + 5° + 6°+7° = 1.495 x 5.980 m2 cada - Euro 26/07 = 5.742765	03/03/2022	R\$ 88.620,00
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Container 03 - Porcelanato TRIBECA Beige 60 X60 Italiano - 1.495 m2 - importação	19/05/2022	R\$ 88.246,86

HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Reprogramação de pagto -Parcela 01 - Porcelanato Bege Tribeca - Importação e - 4° + 5 °+ 6°+7° = 1.495 x 5.980 m2 cada - Euro 26/07 = 5.742765	23/03/2022	R\$ 84.318,00
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Reprogramação de pagto -Parcela 01 - Porcelanato Bege Tribeca - Importação e - 4° + 5 °+ 6°+7° = 1.495 x 5.980 m2 cada - Euro 26/07 = 5.742765	31/03/2022	R\$ 84.318,00
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Pagto 2/5 - Retrofit e Modernização de Elevadores Valor do Contrato = R\$ 500.000,00 - Sinal + 5x	11/03/2022	R\$ 79.040,00
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Pagto 3/5 - Retrofit e Modernização de Elevadores Valor do Contrato = R\$ 500.000,00 - Sinal + 5x	29/04/2022	R\$ 79.040,00
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Pagto Parcela 4/5 - Retrofit e Modernização de Elevadores Valor do Contrato = R\$ 500.000,00 - Sinal + 5x	09/09/2022	R\$ 79.040,00
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Pagamento parcela 2/3- Bloco B - Pedra Natural Vitoria Regia = R\$153.165,30	14/09/2022	R\$ 71.477,14
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Pagamento parcela 2/3- Bloco B - Pedra Natural Vitoria Regia = R\$153.165,30	14/09/2022	R\$ 71.477,14
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Material Hidraulico - Conexoes de cobre e tubos (Vindo SP) Castelo dagua - Resevatorio geral	07/04/2022	R\$ 67.298,51
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Hidro oleo Fugante para impermeabilização pedra natural - Limestone - 625 It = R\$ 68.351,50	08/04/2022	R\$ 64.502,50

HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Pagamento parcela 2/3- Bloco A- Pedra Natural Vitoria Regia = R\$262.987,93	14/04/2022	R\$ 61.368,85
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Pagamento Pedra Natural Vitoria Regia - Bloco A - Parcela 2/4 =R\$262.987,93	11/03/2022	R\$ 61.363,85
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Pagamento parcela 3/3 - Bloco A- Pedra Natural Vitoria Regia = R\$262.987,93	13/05/2022	R\$ 61.363,85
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Viaplus para impermeabilização de terraços, rotulas, lajes, marquise, escadas e solaríos	09/09/2022	R\$ 61.038,60
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Parcela 2/9 - referente de fornecimento e montagem da estrutura metálica - salão solimoes	19/05/2022	R\$ 60.750,00
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Parcela 8/9 2º Quinzena Agosto/22- referente de fornecimento e montagem da estrutura metálica - salão solimoes	01/09/2022	R\$ 60.750,00
HOTEL TROPICAL DA AMAZÔNIA	75.622	3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus, Estado do Amazonas	INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	Parcela 8/9 2º Quinzena Agosto/22- referente de fornecimento e montagem da estrutura metálica - salão solimoes	01/09/2022	R\$ 60.750,00
TOTAL	-	-	-	-	-	R\$ 35.467.457,05

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 59ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização)

Anexo VI Relação de Custas e Despesas Reembolso

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)																	
Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$) (Valor da Emissão - Destinação Futura)	Percentual estimado do valor de recursos dos CRI da presente Emissão destinado ao Imóvel Lastro objeto da Destinação Futura	2ºS de 2023	1ºS de 2024	2ºS de 2024	1ºS de 2025	2ºS de 2025	1ºS de 2026	2ºS de 2026	1ºS de 2027	2ºS de 2027	1ºS de 2028	2ºS de 2028	1ºS de 2029	2ºS de 2029	1ºS de 2030	2ºS de 2030
TROPICAL HOTEL	R\$ 45.666.543	66,99%	R\$ 3.044.436	R\$ 3.044.436	R\$ 3.044.436	R\$ 3.044.436	R\$ 3.044.436	R\$ 3.044.436	R\$ 3.044.436	R\$ 3.044.436	R\$ 3.044.436	R\$ 3.044.436	R\$ 3.044.436	R\$ 3.044.436	R\$ 3.044.436	R\$ 3.044.436	R\$ 3.044.436
IMÓVEL FACULDADE MEDICINA	R\$ 7.500.000	11,00%	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000
IMÓVEL TERRENO	R\$ 7.500.000	11,00%	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000
IMÓVEL CONSTRUÇÃO	R\$ 7.500.000	11,00%	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS VALORES OU DATAS ALI INDICADOS.

A Devedora poderá destinar os recursos líquidos provenientes da integralização das Notas Comerciais Escriturais em datas e montantes diversos dos previstos no cronograma acima, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos ao Empreendimento até a Data de Vencimento dos CRI. Por se tratar de cronograma indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado, resgate antecipado ou, mesmo, liquidação antecipada das Notas Comerciais Escriturais, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento dos

CRI. Na hipótese de resgate antecipado ou de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à destinação de recursos da Emissão perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada. Ademais, fica facultado à Devedora utilizar-se de recursos adicionais aos captados no âmbito da Oferta para fazer frente ao incremento de custos locatícios dos imóveis que compõem o Empreendimento, conforme se fizer necessário, desde que observada a obrigação de destinação integral dos recursos líquidos da Emissão aos referidos Imóveis.

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2022	R\$ 16.882.378
01 a 08 de 2023	R\$ 3.094.789
Total	R\$ 19.997.167

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 59ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização)

Anexo VII Relação de Emissões da Securitizadora em que o Agente Fiduciário Atua

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 92.000.000,00	Quantidade de ativos: 92000
Data de Vencimento: 18/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 365.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciárias de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fiança; (v) Aval; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Liquidez; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Fundo de Reserva;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 20/10/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Fiança: Embraed Edificações, Diego Schumacker Rosa Cequinel, Tatiana Schumacker Rosa Cequinel	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.500.000,00	Quantidade de ativos: 11500
Data de Vencimento: 27/10/2025	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestada pela Avalista; (ii) Cessão fiduciária de 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios decorrentes dos Contratos de Compra e Venda e/ou SCPs Investidores; (iii) Alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das Quotas representativas do capital social da Devedora; (iv) Alienação fiduciária de Imóvel. (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 17
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.200.000,00	Quantidade de ativos: 16200
Data de Vencimento: 20/11/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Devedora, representativas do capital social da Devedora. (ii) Aval: em conjunto e/ou indistintamente, Eduardo Grinberg, Noêmia Busnello Fernandes e Luiz Antônio Busnello Fernandes. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: será constituída, em favor da Emissora, cessão fiduciária sobre (a) a Conta Vinculada; e (b) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora, decorrentes da compra e venda dos Ativos Alvo. (iv) Fundo de Obras: (v) Fundo de Despesas: em montante equivalente a R\$ 71.800,00 (setenta e um mil e oitocentos reais) (Valor do Fundo de Despesas), correspondente a 100% (cem por cento) dos valores necessários para o pagamento das despesas que forem recorrentes, no período de 6 (seis) meses, no caso das despesas mensais, e no período de 1 (um) ano, no caso das despesas anuais, relacionadas à Operação de Securitização. (vi) Fundo de Juros:</p>	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.438.000,00	Quantidade de ativos: 30438
Data de Vencimento: 11/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Cessão Fiduciária: As Fiadoras se comprometeram a ceder fiduciariamente à Emissora, sob condição suspensiva: (i) a totalidade dos direitos creditórios e quaisquer recebíveis, recursos, fundos, pagamentos, diretos ou indiretos, atuais ou futuros, inclusive recebidos a título de multas, indenizações, encargos contratuais, de titularidade das Fiadoras decorrentes (a) dos Contratos do Projeto (ii) todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, de titularidade das Fiadoras, e dos valores depositados, ou que venham a ser depositados e mantidos nas respectivas contas vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito para tais contas, ou em compensação bancária, relacionados aos recursos provenientes dos Contratos do Projeto e dos Contratos SGD; e (iii) quaisquer outros direitos creditórios, receita ou pagamentos relacionados à comercialização de energia, no mercado livre ou regulado, ou quaisquer outras receitas geradas pelos ativos dos Empreendimentos Alvo de titularidade das Fiadoras. (ii) Alienação Fiduciária das Ações: totalidade das ações, existentes e/ou futuras (?Ações?), representativas respectivamente do capital social das SPE de titularidade da Devedora, do capital social da Devedora, de titularidade da LC Energia, e do capital social da LC Energia, de titularidade das Acionistas da LC Energia. (iii) Alienação Fiduciária de Bem Imóvel: a serem estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais serão</p>	

garantidas pela alienação fiduciária sobre a propriedade plena do Imóvel, a ser constituída pela proprietária do Imóvel sob condição suspensiva

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 31
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.124.000,00	Quantidade de ativos: 53124
Data de Vencimento: 30/01/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: (i) ROBERTO LUIZ JUSTUS, (ii) HEVERTON CORNÉLIO, (iii) FÁBIO ROSÁRIO DIN, (iv) CARDOSO HOLDING ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, (v) DRYWALL RIO SOLUÇÕES PARA CONSTRUÇÃO A SECO LTDA, (vi) CARDOSO E DIN PARTICIPAÇÕES LTDA, PLACLUX INDÚSTRIA DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO A SECO LTDA, (vii) DRYLOG TRANSPORTES LTDA, (viii) STEEL BANK SECURITIZADORA S.A e (ix) DRY SERVICE LTDA. (II) Cessão Fiduciária: (i) A Emitente da nota comercial e a Dry Construction constituirão a cessão fiduciária sobre: (i) o direito ao recebimento dos recursos oriundos do pagamento dos recebíveis principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade das Emitente e da Dry Construction, decorrentes das Operações de Compra e Venda realizadas com Clientes e cobrados por meio de boletos bancários emitidos pelo banco depositário; (ii) a totalidade dos recebíveis, detidos pelas Fiduciantes, oriundos de Operações de Compra e Venda contratadas pelos seus Clientes junto às Fiduciantes, ou em quaisquer de suas filiais, decorrentes de vendas de serviços de construção, equipamentos e materiais para construção a seco, e que são ou venham a ser realizadas por meio de cartões de crédito, (iii) direitos creditórios, presentes ou futuros, principais e acessórios, emergentes das Contas Vinculadas independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, incluindo os recursos a qualquer tempo depositados e mantidos nas Contas Vinculadas	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 29
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/01/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em conjunto os imóveis da ARCOS POWER ENGENHARIA SPE LTDA e da ITA POWER ENGENHARIA SPE LTDA, cedidos fiduciariamente para pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, listados nos anexos dos contratos de AFI. (II) Alienação Fiduciária de Equipamentos: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas as fiduciantes alienam os equipamentos listados nos anexos dos contratos de AFE (III) Cessão Fiduciária de Créditos imobiliário: Pela celebração do contrato de Cessão Fiduciária o cedente cede a securitizadora os Créditos Imobiliários (IV) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Pela	

celebração do contrato de Cessão Fiduciária o cedente cede a securitizadora os Direitos Creditórios (V) Como fiadores: Suste Energia (VI) Fundo de despesa: Conterá recursos necessários para fazer frente às Despesas Recorrentes e eventuais Despesas Extraordinárias (VII) Fundo de Juros: Conterá recursos necessários para fazer frente Securitizadora para cobrir o pagamento da remuneração mensal dos CRI, nos primeiros 7 meses contados da Data de Emissão (VIII) Fundo de Liquidez: Conterá recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias dos Cedente durante a Operação (IX) Fundo de Obra: Conterá recursos necessários a conclusão das obras de construção e instalação da(s) Usina(s) no(s) Empreendimento(s)

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 33
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.000.000,00	Quantidade de ativos: 42000
Data de Vencimento: 27/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10,86% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: GREEN PARTICIPACOES E ENERGIA S.A, ANTÔNIO TERRA DE OLIVEIRA NETO, SANDRA CRISTINA GUIMARÃES DE OLIVEIRA, MARCELO TAVARES FARIA, FELIPE CANCADO VORCARO e MARCOS ROBERTO FERRIN LORENZO RIBEIRO (II) Cessão Fiduciária: (i) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, (ii) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados, (iii) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Cedentes e (iv) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta Vinculada (III) Alienação Fiduciária de Equipamentos: A ser constituída no Contrato de AFE (IV) Alienação Fiduciária de quotas: as Cotas das SPEs, bem como quaisquer outras cotas de emissão das SPEs ou seus sucessores (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos de Superfície (VI) Fundo de despesa: Conterá recursos necessários para fazer frente às Despesas da Operação (VII) Fundo de reserva: Conterá recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências pecuniárias (VIII) Fundo de Obras: Conterá recursos correspondentes a R\$ 31.790.928,57 reais	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 37
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.000.000,00	Quantidade de ativos: 45000
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: (i) Diego Schumacker Rosa Cequinel, (ii) Tatiana Schumacker Rosa Cequinel, (iii) Embraed Edificações (II) Alienação Fiduciária: Nos termos do contrato de AFI (III) Cessão Fiduciária: Nos termos do contrato de CF	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 43
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 22/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Recebíveis presente e futuros, oriundos das comercialização das unidades autônomas descritas no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente o imóvel Registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, matrícula nº 12.076 em garantia da operação; (III) Fiança: Aqueles definido no Termos de Securitização como Fiadores; (IV) Fundo de Reserva; (V) Fundo de Despesa;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 20/10/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Fiança: Embraed Edificações, Diego Schumacker Rosa Cequinel, Tatiana Schumacker Rosa Cequinel	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 33
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 27/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: GREEN PARTICIPACOES E ENERGIA S.A, ANTÔNIO TERRA DE OLIVEIRA NETO, SANDRA CRISTINA GUIMARÃES DE OLIVEIRA, MARCELO TAVARES FARIA, FELIPE CANCADO VORCARO e MARCOS ROBERTO FERRIN LORENZO RIBEIRO (II) Cessão Fiduciária: (i) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, (ii) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados, (iii) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Cedentes e (iv) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta Vinculada (III) Alienação Fiduciária de Equipamentos: A ser	

constituída no Contrato de AFE (IV) Alienação Fiduciária de quotas: as Cotas das SPEs, bem como quaisquer outras cotas de emissão das SPEs ou seus sucessores (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos de Superfície (VI) Fundo de despesa: Conterá recursos necessários para fazer frente às Despesas da Operação (VII) Fundo de reserva: Conterá recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências pecuniárias (VIII) Fundo de Obras: Conterá recursos correspondentes a R\$ 31.790.928,57 reais

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.934.000,00	Quantidade de ativos: 24934
Data de Vencimento: 18/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 365.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciárias de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fiança; (v) Aval; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Liquidez; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Fundo de Reserva;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 26/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, de maneira irrevogável e irretroatável, em favor da Fiduciária, a propriedade plena dos Imóveis, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, excluídos os frutos, superfície, máquinas, equipamentos, colheitas e animais vinculados aos Imóveis, os quais estão descritos e caracterizados nas matrículas relacionadas no Anexo I do presente Contrato.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 273
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 29/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.000.000,00	Quantidade de ativos: 52000
Data de Vencimento: 26/11/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5,22% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como avalista: MARCO TULLIO BATISTA PIRES; (II) Cessão Fiduciária: (i) os Direitos Creditórios Compra e Venda (conforme definido na CPR-F); (ii) os Direitos Creditórios Sobrejo (conforme definido na CPR-F); e (iii) dos Direitos Creditórios Conta Vinculada (conforme definido na CPR-F); (III) Alienação Fiduciária de Imóveis: Fazenda Vista Alegre, sob matrículas 9.665, 9.666, 9.667, 9.668, 9.669, 9.670, 9.672.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 125.000.000,00	Quantidade de ativos: 125000
Data de Vencimento: 24/01/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval presta pelos avalistas elencados na CPR-F; (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente livre e a propriedade fiduciária de: (i) os Direitos Creditórios, (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recursos financeiros recebidos de eventuais pagamentos feito por clientes oriundos da liquidação dos Direitos Creditórios depositados na conta de nº 21.509-0, Agência 3179 mantida no banco Sicoob e de titularidade da Fiduciante, (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída nos termos do contato de Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 42
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 23/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pela BINATURAL ENERGIAS RENOVÁVEIS S.A (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula 47.210, registrado no cartório de Formosa/GO de propriedade da alienante. As parte acordam que o valor de liquidação do imóvel é de 19.673.070,00 milhões de reais. (III) Cessão Fiduciária: Cessão fiduciária da (i) totalidade dos direitos creditórios decorrentes das Relações Mercantis vigentes; (ii) da totalidade dos pagamentos, valores ou recursos que venham a ser recebido pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feito pelos clientes que serão depositados na conta corrente nº 51.511-2, agência 3179 mantida no Banco Sicoob;	

(iii) da conta vinculada, bem como todo e qualquer recurso depositada nela e (iv) dos títulos, bens e direitos decorrentes da aplicação Financeira Permitida realizados com valores da Conta Vinculante. A Fiduciante compromete-se ainda a constituir: (i) a totalidade do direitos creditórios decorrentes de toda e qualquer relação decorrente de toda Relação Mercantil, (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recurso financeiro recebidos feitos pelo Cliente, oriundos da liquidação dos Direitos Creditórios Posteriores e (iii) dos títulos, bens e direitos decorrentes das aplicações Financeiras Permitidas Futuras, realizados com valores da Conta Vinculante

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 24/01/2029	
Taxa de Juros: 9,6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval presta pelos avalistas elencados na CPR-F; (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente livre e a propriedade fiduciária de: (i) os Direitos Creditórios, (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recursos financeiros recebidos de eventuais pagamentos feito por clientes oriundos da liquidação dos Direitos Creditórios depositados na conta de nº 21.509-0, Agência 3179 mantida no banco Sicoob e de titularidade da Fiduciante, (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída nos termos do contato de Alienação Fiduciária de Imóvel.	

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 59ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização)

Anexo VIII Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

1 Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 59ª (quinquagésima nona)
Número da Série: série única
Emissor: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**
Quantidade: 103.634 (cento e três mil seiscentos e trinta e quatro) CRI.
Forma: Nominativa escritural

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

São Paulo, 18 de outubro de 2023.

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

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo: