

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 101ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA**

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
*como Emissora*

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA  
A! BODYTECH PARTICIPAÇÕES S.A.**

celebrado com a

**FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
*como Agente Fiduciário*

24 de maio de 2024

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 101ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA A! BODYTECH PARTICIPAÇÕES S.A.**

Pelo presente instrumento particular,

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”);

e, na qualidade de agente fiduciário, nomeado nos termos da Lei nº 14.430 (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definido),

**FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário”);

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante designados, em conjunto, “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”,

RESOLVEM as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 101ª Emissão, em Série Única, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela A! Bodytech Participações S.A.*” (“Termo de Securitização”), para fins de vinculação, pela Emissora, dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos certificados de recebíveis imobiliários da 101ª (centésima primeira) emissão da Emissora, de acordo com a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido), a Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido), e demais disposições legais aplicáveis, o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

## **1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES**

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

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

<p>“<u>Agente de Liquidação</u>”:</p>	<p>É a <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, sociedade por ações com filial na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34;</p>
<p>“<u>AFP</u>”:</p>	<p>Significa a <b>ACCIOLY FITNESS PARTICIPAÇÕES S.A.</b>, sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários na CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 547, Sala 1026, 10º andar, Ipanema, CEP 22410-900, inscrita no CNPJ sob o nº 07.535.521/0001-92;</p>
<p>“<u>Agente Fiduciário</u>”:</p>	<p>Significa a <b>FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;</p>
<p>“<u>Alienação Fiduciária de Ações BT</u>”;</p>	<p>Significa a alienação fiduciária de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) das ações de emissão da Devedora, correspondente a 77.613.987 (setenta e sete milhões, seiscentas e treze mil, novecentas e oitenta e sete) ações de emissão da Devedora, de titularidade da AFP, ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações BT;</p>
<p>“<u>Alienação Fiduciária de Ações BTFIT</u>”;</p>	<p>Significa a alienação fiduciária de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) das ações da BTFIT Serviços de Prescrição e Acompanhamento de Treinos Desportivos S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ sob o nº 19.788.982/0001-56, correspondente a 7.532.153 (sete milhões, quinhentas e trinta e dois mil, cento e cinquenta e três) ações de emissão da BTFIT, de titularidade da AFP, ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações BTFIT;</p>
<p>“<u>Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI</u>”:</p>	<p>Possui o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização;</p>
<p>“<u>Amortização Programada</u>”:</p>	<p>É a amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, a qual deverá ocorrer mensalmente, conforme previsto no subitem 8 da Cláusula 3.1 deste Termo, nas datas estipuladas no Anexo I;</p>
<p>“<u>ANBIMA</u>”:</p>	<p>Significa a <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b>, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;</p>

“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”:	Significa o anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;
“ <u>Anúncio de Início</u> ”:	Significa o anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160;
“ <u>Assembleia Especial</u> ”:	Significa a assembleia especial de titulares de CRI, a ser realizada em conformidade com a Cláusula 12 deste Termo de Securitização;
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	Significa o auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60;
“ <u>Aval</u> ”:	Significa a garantia fidejussória prestada pelas Garantidoras, por meio do Termo de Emissão;
“ <u>BACEN</u> ”:	É o Banco Central do Brasil;
“ <u>B3</u> ”:	Significa a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;
“ <u>Boletins de Subscrição dos CRI</u> ”:	Significa os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
“ <u>CCI</u> ”:	Significa cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”:	Significa a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária;
“ <u>CETIP21</u> ”:	É o CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>CPF</u> ”:	É o Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;
“ <u>Código ANBIMA</u> ”:	Significa o “ <i>Código ANBIMA de Regulação de Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários</i> ”, em vigor a partir de 2 de janeiro de 2023;
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	É a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

“ <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ”:	Significa a conta corrente nº 98285-3, agência 3100, do Itaú Unibanco S.A. (Banco nº 341), de titularidade da Emissora, na qual os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários serão depositados;
“ <u>Conta Exclusiva</u> ”:	Significa a conta corrente nº 08115920-4, de titularidade da Devedora, de movimentação restrita, aberta e mantida na agência nº 0001, junto ao BMP Money Plus Sociedade de Crédito Direto S.A. (inscrito no CNPJ nº 34.337.707/0001-00), por meio de plataforma da Grafeno Pagamentos Ltda. (inscrita no CNPJ nº 32.087.027/0001-50), conforme previsto no “ <i>Contrato de Abertura e Administração de Conta Vinculada Movimentável por TED</i> ”;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária BT</u> ”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças</i> ” a ser celebrado entre a AFP, a Emissora e, na qualidade de interveniente anuente, a Devedora;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária BTFIT</u> ”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças</i> ” a ser celebrado entre a AFP, a Emissora e, na qualidade de interveniente anuente, a <b>BTFIT SERVIÇOS DE PRESCRIÇÃO E ACOMPANHAMENTO DE TREINOS DESPORTIVOS S.A.</b> ;
“ <u>Contrato de Cessão Fiduciária</u> ”	Significa o “ <i>Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Emissora e a Devedora”;
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	Significa o “ <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 101ª Emissão, em Série Única, da Canal Companhia de Securitização</i> ”, a ser celebrado entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder, para reger a Oferta, nos termos da Resolução CVM 160;
“ <u>Contratos de Garantia</u> ”:	Significa o Contrato de Cessão Fiduciária, o Contrato de Alienação Fiduciária BT e o Contrato de Alienação Fiduciária BTFIT, quando referidos em conjunto;
“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	Significa a <b>GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3.507, 1º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 28.650.236/0001-92;
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	Significa os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, representados pela CCI, os quais compreendem, todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora, incluindo o Valor

	Nominal Unitário das Notas Comerciais, a Remuneração das Notas Comerciais, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou relacionados à emissão das Notas Comerciais, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com o artigo 22 da Lei nº 14.430;
“ <u>CRI</u> ”:	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 101 <sup>a</sup> (centésima primeira) emissão, em série única, da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização;
“ <u>CRI em Circulação</u> ”:	Significa, para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação das Assembleias Especiais previstos neste Termo de Securitização, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pela Devedora, pela Emissora e pelos titulares de sociedades por elas controladas ou controladoras.
“ <u>CVM</u> ”:	É a Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Amortização</u> ”:	Significa cada data de Amortização Programada do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme Anexo I deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	Significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 31 de maio de 2024;
“ <u>Data de Integralização</u> ”:	Significa cada data de subscrição e integralização dos CRI que ocorrerá durante todo o Prazo de Colocação dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previstos no Contrato de Distribuição;
“ <u>Data de Pagamento</u> ”:	Cada data de pagamento da Remuneração dos CRI, conforme Anexo I deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	Significa a data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, 19 de maio de 2026;
“ <u>Decreto nº 11.129</u> ”:	É o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022;
“ <u>Despesas</u> ”:	Significa as despesas previstas na Cláusula 14 deste Termo de Securitização;
“ <u>Devedora</u> ” ou “ <u>Companhia</u> ”:	Significa a <b>A! BODYTECH PARTICIPAÇÕES S.A.</b> , sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários na CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Guilhermina Guinle, nº 272, parte, Botafogo, CEP 22270-060, inscrita no CNPJ sob o nº 07.737.623/0001-90;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

<p><u>“Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente”:</u></p>	<p>Significa, em conjunto, (i) os recebíveis de titularidade da Devedora, presentes e futuros, referentes ao “<i>Contrato de Parceria</i>”, celebrado entre a Devedora e a <b>GPBR PARTICIPAÇÕES LTDA.</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 15.664.649/0001-84 (“<b>Gympass</b>”), em 20 de setembro de 2019, conforme aditado de tempos em tempos, inclusive pelo “Quarto Aditivo ao Contrato de Parceria” celebrado em 26 de abril de 2024 (“<b>Contrato Gympass</b>”); e</p> <p>(ii) a conta vinculada onde serão arrecadados os recebíveis decorrentes do Contrato Gympass, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;</p>
<p><u>“Documentos da Operação”:</u></p>	<p>Significa, em conjunto: (i) o Termo de Emissão; (ii) este Termo de Securitização; (iii) o Contrato de Distribuição; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações BT; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações BTFIT; (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vii) o Anúncio de Início; (viii) o Anúncio de Encerramento; e (ix) os demais instrumentos e seus respectivos eventuais aditamentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta;</p>
<p><u>“Emissão”:</u></p>	<p>Significa a emissão dos CRI da 101ª (centésima primeira) emissão, em série única, da Emissora;</p>
<p><u>“Emissora” ou “Securizadora”:</u></p>	<p>É a <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>, acima qualificada;</p>
<p><u>“Encargos Moratórios”:</u></p>	<p>Significa os valores equivalentes a multa não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre o valor em atraso, os quais serão pagos pela Emissora (i) com recursos de seu patrimônio próprio em caso de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora aos Titulares de CRI apesar do recebimento tempestivo dos valores devidos em razão dos créditos lastro, ou (ii) mediante o repasse dos encargos moratórios pagos pela Devedora, ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento dos créditos lastro. Todos os valores recebidos pela Emissora em decorrência do pagamento, pela Devedora, de Encargos Moratórios serão revertidos, em benefício dos Titulares de CRI, e deverão ser repassados aos Titulares de CRI devendo, para todos os fins, ser acrescidos ao pagamento da parcela de Amortização Programada devida a cada Titular de CRI;</p>
<p><u>“Escritura de Emissão de CCI”:</u></p>	<p>Significa o “<i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural</i>”, celebrado nesta data pela Emissora e a</p>

	Instituição Custodiante, por meio da qual a Emissora emitirá a CCI;
<u>“Escriturador dos CRI”:</u>	É a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com filial na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, responsável pela escrituração dos CRI;
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado”:</u>	Significa, em conjunto, os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático;
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”:</u>	Significa os eventos descritos na Cláusula <b>Erro! Fonte de referência não encontrada..1</b> deste Termo de Securitização, e que ocorrerão nas hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais;
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático”:</u>	Significa os eventos descritos na Cláusula <b>Erro! Fonte de referência não encontrada..2</b> deste Termo de Securitização, e que ocorrerão nas hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático das Notas Comerciais;
<u>“Fundo de Despesas”:</u>	Significa o fundo de despesas que será formado na Conta do Patrimônio Separado no montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), para o pagamento das Despesas, inclusive as despesas recorrentes e extraordinárias, durante a vigência dos CRI;
<u>“Garantias”:</u>	Significa, em conjunto, o Aval, a Alienação Fiduciária de Ações BT, a Alienação Fiduciária de Ações BTFIT e a Cessão Fiduciária, outorgadas em garantia ao fiel cumprimento das Obrigações Garantidas;
<u>“Garantidoras”:</u>	Significa, em conjunto, a AFP e a RM Fitness;
<u>“Instituição Custodiante”:</u>	É a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada;
<u>“Investidores” ou “Investidores Profissionais”:</u>	Significam os investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que atendam às características de Investidor Profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30;
<u>“Investimentos Permitidos”:</u>	Significa os certificados de depósito financeiro, com liquidez diária, cujas rentabilidades sejam vinculadas à Taxa DI, emitidos por qualquer instituição financeira listada no segmento “S1”, dentro do Sistema Financeiro Nacional, de acordo com lista divulgada pelo BACEN;



“ <u>IPCA</u> ” ou “ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE);
“ <u>Lei nº 6.404</u> ”:	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 9.613</u> ”:	É a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 11.101</u> ”:	É a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 14.430</u> ”:	É a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;
“ <u>Legislação Anticorrupção</u> ”:	Significa quaisquer normas aplicáveis que versem sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, da Lei nº 9.613, do Decreto nº 11.129, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, do Decreto Lei nº 2.848, de 07 de dezembro de 1940, conforme alterado (Código Penal), do <i>Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)</i> , da <i>OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i> e do <i>UK Bribery Act (UKBA)</i> , sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, conforme aplicável;
“ <u>MDA</u> ”:	Significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Notas Comerciais</u> ”:	Significa as notas comerciais escriturais, com garantia fidejussória, com garantia adicional real, em série única, da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas nos termos do Termo de Emissão;
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	Significa a garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, relativas às Notas Comerciais e demais obrigações pecuniárias ou não assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita a, o pagamento integral das Notas Comerciais, dos CRI e das despesas da Operação de Securitização, conforme estabelecido no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando a, Encargos Moratórios, multas, penalidades

	<p>moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança de dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios razoáveis, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titular de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;</p>
<p><b>“Oferta”:</b></p>	<p>Significa a oferta pública de distribuição, sob o rito automático de distribuição, destinada a Investidores Profissionais, sob o regime de melhores esforços de colocação, de CRI, nos termos da Resolução CVM 160;</p>
<p><b>“Operação de Securitização”:</b></p>	<p>Significa a operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;</p>
<p><b>“Patrimônio Separado”:</b></p>	<p>Significa o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, composto pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado, pelas Garantias e pelo Fundo de Despesas, os quais não se confundem com o patrimônio da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de manutenção e administração e obrigações fiscais;</p>
<p><b>“Período de Capitalização”:</b></p>	<p>Significa o período entre (a) a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e (b) a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI, o resgate antecipado dos CRI ou a liquidação do Patrimônio Separado;</p>
<p><b>“Prazo de Colocação”:</b></p>	<p>Significa o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início para a distribuição e colocação dos CRI, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160;</p>
<p><b>“Preço de Integralização”:</b></p>	<p>Significa, na primeira Data de Integralização, o Valor Nominal Unitário dos CRI, e nas demais Datas de Integralização, o Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração <i>pro rata temporis</i> calculada desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data da efetiva</p>

	integralização, nos termos da Cláusula 4.1 do presente Termo de Securitização;
<u>“Regime Fiduciário”</u> :	Significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430, representados pela CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado, as Garantias e o Fundo de Despesas, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado;
<u>“Remuneração dos CRI”</u> :	Significa a remuneração dos CRI, correspondente aos juros remuneratórios mencionados no subitem 7 da Cláusula 3.1 deste Termo, calculada de acordo com a Cláusula 5.1 deste Termo;
<u>“Resgate Antecipado Obrigatório”</u>	Possui o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Resolução CVM 17”</u> :	É a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM 30”</u> :	É a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM 60”</u> :	É a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada r;
<u>“Resolução CVM 160”</u> :	É a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
<u>“RM Fitness”</u> :	Significa a <b>RM FITNESS CENTER - ACADEMIA DE GINÁSTICA LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 870, Vila Olímpia, CEP 04538-002, inscrita no CNPJ sob o nº 02.292.931/0001-36;
<u>“Taxa DI”</u> :	São as taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, “over extra grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ( <a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a> );
<u>“Termo de Emissão de Notas Comerciais”</u> :	Significa o “ <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais, com Garantia Fidejussória, com Garantia Adicional Real, em Série Única, para Colocação Privada da A! Bodytech Participações S.A.</i> ”, celebrada, nesta data, entre a Emissora, a Devedora e as Garantidoras;
<u>“Titulares de CRI”</u> :	Significa os Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI;
<u>“Valor Inicial do Fundo de Despesas”</u> :	Significa o montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a ser retido, pela Securitizadora, do pagamento da primeira integralização das Notas Comerciais à Devedora para a composição do Fundo de Despesas;

“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”:	Significa o montante de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) a ser retido, pela Securitizadora, para a composição do Fundo de Despesas;
“ <u>Valor Nominal Unitário dos CRI</u> ”:	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão; e
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”:	Significa o valor total da Emissão de até R\$ 86.305.000,00 (oitenta e seis milhões e trezentos e cinco mil reais), na Data de Emissão, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em razão da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos pelo artigo 73 da Resolução CVM 160.

1.2. Prazos: Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

1.3. Aprovação da Emissão: A presente Emissão e a Oferta foram autorizadas pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, por meio da reunião da Diretoria da Emissora realizada em 24 de maio de 2024.

1.4. Aprovação Societária da Devedora: A Emissão das Notas Comerciais e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Operação dos quais é parte foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 24 de maio de 2024 (“Aprovação Societária da Devedora”), cuja ata deverá ser protocolada perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro.

## 2. CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários, subscritos pela Emissora por meio do Termo de Emissão, representados pela CCI, aos CRI da 101ª (centésima primeira) emissão, em série única, da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, com saldo equivalente ao Valor Total da Emissão, na Data de Emissão.

2.3. Regime Fiduciário. O presente Termo de Securitização, por meio do qual a Emissora instituiu o Regime Fiduciário, será registrado na B3, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos também serão custodiados na Instituição Custodiante que assinará a declaração contida no Anexo VI deste Termo de Securitização.

2.4. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, vinculados a este Termo de Securitização, estão descritas e individualizadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

2.5. 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, representados pela CCI, estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, o Fundo de Despesas e a Conta do Patrimônio Separado:

- (a) constituirão Patrimônio Separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (b) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da Emissão;
- (c) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização;
- (d) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação da Securitizadora, em nenhuma hipótese, exceto pelas obrigações decorrentes dos CRI;
- (e) não serão passíveis de constituição de garantias e não poderão ser executados por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

2.6. Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.7. Emissão da CCI: A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural pela Emissora e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931. 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.

2.8. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: A Emissora será única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

2.9. Destinação de Recursos das Notas Comerciais: Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais serão destinados para o pagamento de despesas futuras, de natureza imobiliários, relativas a contratos de locação dos imóveis descritos no Anexo III ao presente Termo de Securitização (“Imóveis Lastro”).

2.9.1. Os recursos captados por meio da presente Emissão de Notas Comerciais deverão ser destinados aos Imóveis Lastro até a Data de Vencimento dos CRI.

2.9.2. A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos Imóveis Lastro para além daqueles identificados no Anexo III, para que sejam também objeto da destinação de recursos, mediante prévia anuência da Securitizadora, conforme decisão dos titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial. Caso a solicitação de inserção de novos imóveis não seja rejeitada pela Securitizadora, conforme orientado em Assembleia Especial, esta deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão e ao presente Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial.

2.9.3. A comprovação da Destinação dos Recursos deverá ser realizada semestralmente, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, a partir da primeira Data de Integralização, até o dia 30 dos meses de janeiro e julho, referente aos semestres findos em junho e dezembro de cada ano, sendo a primeira comprovação em 30 de janeiro de 2025, a qual deverá ser realizada por meio do relatório de destinação de recursos, a ser elaborado na forma do Anexo III ao Termo de Emissão), descrevendo os valores e percentuais do valor captado com a Emissão das Notas Comerciais destinados aos Imóveis Lastro, para fins da caracterização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado aqui previsto.

2.9.4. Para fins deste Termo de Securitização entende-se como “Documentos de Destinação”: os contratos de aluguel, comprovantes de pagamento/transferência ou qualquer outra forma permitida em lei e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão. O Anexo III descreve a Destinação Futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, conforme Cronograma Indicativo.

2.9.5. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios razoáveis) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida na Cláusula 2.9 acima, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

2.9.6. O Cronograma Indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo da Destinação Futura não implicará a configuração de uma Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma, exceto no caso em que seja necessário alterar o percentual do Valor Total de Emissão inicialmente provisionado para destinação aos Imóveis Lastro. Adicionalmente, a verificação da observância do Cronograma Indicativo e da Destinação Futura deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo e da Destinação Futura para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

2.9.7. Em relação aos recursos líquidos oriundos das Notas Comerciais e que serão objeto de Destinação Futura, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 2.9.3, na periodicidade prevista na referida cláusula.

2.9.8. Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação Futura.

2.9.9. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento dos Imóveis Lastro, estando tal verificação restrita ao envio digital, pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos previstos acima.

2.9.10. A data limite para que haja a efetiva Destinação Futura dos recursos obtidos por meio da Emissão das Notas Comerciais deverá ser, no máximo, a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, havendo a ocorrência de vencimento antecipado ou resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, as obrigações da Devedora quanto à destinação dos recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da destinação dos recursos, perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

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

complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do relatório mencionado acima.

2.9.12. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora.

### 3. CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

1. Emissão: 101<sup>a</sup> (centésima primeira);
2. Série: Única;
3. Quantidade de CRI: 86.305 (oitenta e seis mil e trezentos e cinco) CRI, observado o montante mínimo de 10.000 (dez mil) CRI;
4. Valor Total da Emissão: até R\$ 86.305.000,00 (oitenta e seis milhões e trezentos e cinco mil reais), na Data de Emissão;
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
6. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;
7. Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI acrescido exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
8. Amortização Programada: O saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado mensalmente, conforme as datas estipuladas no Anexo I;
9. Periodicidade de Pagamento de Remuneração: Mensal, conforme as datas estipuladas no Anexo I;
10. Regime Fiduciário: Sim;
11. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
12. Data de Emissão: 31 de maio de 2024;
13. Local de Emissão: São Paulo, SP;



14. Prazo de Vencimento e Data de Vencimento: 718 (setecentos e dezoito) dias contados a partir da Data de Emissão, vencendo em 19 de maio de 2026;
15. Garantias: Os CRI não contam com garantia. As Notas Comerciais, por sua vez, contam com Aval, Alienação Fiduciária de Ações BT, Alienação Fiduciária de Ações BTFIT e Cessão Fiduciária outorgadas em garantia ao fiel cumprimento das Obrigações Garantidas;
16. Coobrigação da Emissora: Não há;
17. Carência para Pagamento da Remuneração: Não há;
18. Forma de Comprovação de Titularidade: Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador do CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3;
19. Forma: Nominativa e escritural; e
20. Classificação dos CRI: De acordo com as regras de classificação da ANBIMA, os CRI se classificam como Corporativo/Concentrado/Outros/Notas Comerciais. Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

3.2. Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.3. Oferta dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, pelo Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, em regime de melhores esforços.

3.3.1. A Oferta é destinada a Investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.

3.3.2. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição, sendo integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

- (i) está ciente de que a CVM não realizou a análise prévia dos documentos da Oferta;
- (ii) está ciente de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160; e
- (iii) é Investidor Profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

3.3.3. Nos termos do Código ANBIMA, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da divulgação do Anúncio de Encerramento.

3.3.4. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que haja colocação do montante mínimo correspondente a 10.000 (dez mil) CRI, no valor mínimo total de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). Caso haja distribuição parcial, observado o montante mínimo, o saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, o que será formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária por qualquer das Partes ou de realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Adicionalmente, a colocação do montante mínimo pode implicar uma redução da liquidez dos CRI no mercado secundário se comparada à colocação da quantidade máxima dos CRI no âmbito da Oferta.

3.3.5. Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM no 160, em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, poderá optar por: (i) condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou (ii) condicionar sua adesão a que haja distribuição de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao mínimo previsto e menor que o Valor Total da Oferta.

3.3.6. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início.

3.3.7. 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.

3.4. **Encerramento da Distribuição dos CRI:** Após encerramento do Prazo de Colocação ou a distribuição da totalidade dos CRI, observada a possibilidade de distribuição parcial, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

3.5. **Declarações:** Para fins de atender o Suplemento da Resolução CVM 60, seguem como Anexo IV, Anexo V, Anexo VI e Anexo VII ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora, pela Instituição Custodiante, pelo Coordenador Líder e pelo Agente Fiduciário.

#### **4. CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI**

4.1. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelos Investidores Profissionais. Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional (i) pelo Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização, ou (ii) após a primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Integralização”).

4.2. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, ou pelo extrato emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3.

4.3. Retenções e Descontos do Valor Total da Emissão: A liberação do Valor Total da Emissão será realizada nos termos do Termo de Emissão, sendo certo que dos valores da primeira integralização dos CRI, serão retidos na Conta do Patrimônio Separado os valores a seguir descritos:

- (i) o valor de R\$ 464.692,08 (quatrocentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e noventa e dois reais e oito centavos), equivalente ao somatório das despesas iniciais (*flat*), indicadas no Termo de Emissão (“Despesas Iniciais”), o qual será destinado ao pagamento das Despesas Iniciais;
- (i) os valores referentes à constituição do Fundo de Despesas, que, nesta data, perfaz o montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), sendo certo que, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, deverá ser, a todo momento, equivalente a R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”);
- (ii) os valores remanescentes, os quais serão destinados à Conta de Livre Movimentação da Devedora após o atendimento das Condições Precedentes para Liberação previstos no Termo de Emissão.

## 5. CLÁUSULA QUINTA - FORMA DE CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1. Remuneração dos CRI: Os CRI farão jus a juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos de *spread* (sobretaxa) equivalente a 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”).

5.1.1. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida abaixo:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração, conforme o caso, devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator Juros} = (\text{FatorDI} \times \text{Fator Spread})$$

onde:

FatorDI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização (inclusive) até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorDI} = \prod_{k=1}^{nDI} [1 + (TDI_k)]$$

nDI = número total de Taxas DI, consideradas na apuração do “FatorDI”, sendo “nDI” um número inteiro; e

TDI<sub>k</sub> = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

k = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.

DI<sub>k</sub> = Taxa DI de ordem k, expressa na forma percentual ao ano, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator *Spread* = Fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme a seguinte fórmula:

$$\text{FatorSpread} = \left[ \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right]$$

onde:

$spread = 4,5000$ ;

n = número de Dias Úteis entre a 1ª (primeira) Data de Integralização ou última Data de Pagamento conforme o caso, e a data de cálculo;

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo;
- (ii) fator resultante da expressão da expressão  $(1 + TDik)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se produtório dos fatores diários  $(1 + TDik)$ , sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (vi) O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (vii) Para efeito de cálculo da  $DI_k$ , a Taxa DI deverá ser utilizada com uma defasagem de 4 (quatro) Dias Úteis.

5.1.2. No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pela Emissora, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

5.1.3. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência de Taxa DI”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Titular das Notas Comerciais deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados (i) do primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada pelo prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos ou (ii) do primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar, conforme quóruns estabelecidos no Termo de Securitização e em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI a ser

aplicado, que deverá levar em conta a taxa que venha a ser adotada pelos agentes de mercado em operações similares (“Taxa Substitutiva”). Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e os Titulares de CRI, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.

5.1.4. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida assembleia geral não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade.

5.2. Datas de Pagamento da Remuneração: A Remuneração será paga nos dias previstos no cronograma de pagamento dos CRI previsto no Anexo I deste Termo de Securitização.

5.3. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Com exceção da data de vencimento, fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI.

## **6. CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA, ANTECIPAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E VENCIMENTO ANTECIPADO**

6.1. Amortização Programada dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou eventual resgate antecipado ou amortização extraordinária, o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado mensalmente, nos dias previstos no cronograma de pagamento dos CRI previsto no Anexo I deste Termo de Securitização. O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_e \times (Ta_i)$$

onde:

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

$VN_e$  = Conforme definido acima.

$Ta_i$  =  $i$ -ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com a tabela constante no Anexo I deste Termo de Securitização.

6.2. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários poderão ser antecipados nos seguintes casos: (a) vencimento antecipado das Notas Comerciais; ou (b) qualquer outra hipótese resgate antecipado facultativo ou amortização extraordinária das Notas Comerciais, conforme previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

6.3. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI: A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI no caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais (“Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI”).

6.3.1. Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, o valor devido pela Emissora será equivalente a (a) ao saldo do Valor Nominal Unitário acrescido (b) da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório.

6.3.2. O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI será efetuado sob a supervisão do Agente Fiduciário dos CRI e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Emissora em decorrência do resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais repassados aos Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

6.3.3. O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI somente será realizado caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares dos CRI.

6.3.4. O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI deverá ser comunicado à B3, ao Agente de Liquidação dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3, ao Agente de Liquidação dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI.

6.3.5. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados.

6.4. Amortização Extraordinária dos CRI: A Emissora deverá realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, no caso de amortização extraordinária das Notas Comerciais (“Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI”).

6.4.1. Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, o valor devido pela Emissora será equivalente (i) à parcela do Valor Nominal Unitário a ser amortizada, limitada a 98% (noventa e oito por cento), acrescida (b) da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.

6.4.2. A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI será efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário dos CRI e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Emissora em decorrência da amortização

extraordinária facultativa das Notas Comerciais repassados aos Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

6.4.3. A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI somente será realizada caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares dos CRI.

6.4.4. A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI deverá ser comunicada à B3, ao Agente de Liquidação dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3, ao Agente de Liquidação dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI.

6.5. Vencimento Antecipado das Notas Comerciais: A Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes do Termo de Emissão de Notas Comerciais quando identificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, desde que decorrido eventual e respectivo prazo de cura. As partes signatárias do Termo de Emissão de Notas Comerciais estabeleceram os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, ou seja, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na cláusula 6.1.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, ou seja, com a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na cláusula 6.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

6.5.1. As seguintes situações configuram Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais:

(a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou autofalência formulado pela Devedora e/ou por qualquer das Garantidoras, independentemente do deferimento de seu processamento;

(b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou de qualquer das Garantidoras não elidido devidamente no prazo legal, assim como a ocorrência de qualquer ato ou celebração de qualquer documento com a finalidade de aprovar, requerer, ajuizar ou anuir com a recuperação judicial ou extrajudicial, falência ou liquidação ou, ainda, caso ocorra a prática de quaisquer atos que, nos termos da legislação aplicável, sejam considerados como atos falimentares;

(c) liquidação, dissolução, extinção ou insolvência da Devedora e/ou de qualquer das Garantidoras, exceto no caso de extinção da RM Fitness na hipótese prevista no Termo de Emissão;

(d) cisão, fusão, incorporação ou incorporação de ações da Devedora e/ou das Garantidoras, exceto se (i) aprovada anteriormente pela Emissora, a partir de consulta aos titulares de CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada para este fim; (ii) não resultar na alteração do controle societário direto ou indireto da



Devedora, aplicando-se a definição de controle estabelecida no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações; (iii) em relação à RM Fitness, realizada conforme o disposto no Termo de Emissão; ou (iv) em virtude da Operação de *Drop Down*.

(e) sem prévia e expressa aprovação da Emissora, a partir de consulta aos titulares de CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada para este fim, alteração, por qualquer meio, inclusive por alienação, do atual controle direto ou indireto da Devedora, entendendo-se por controle o estabelecido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(f) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora ou por qualquer das Garantidoras, das obrigações assumidas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, sem prévia e expressa aprovação da Emissora, a partir de consulta aos titulares de CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada para este fim;

(g) caso o Termo de Emissão ou qualquer dos demais Documentos da Operação seja inexecutável, declarado nulo ou sem efeito, conforme qualquer sentença judicial neste sentido;

(h) rescisão, resilição ou qualquer outra forma de extinção de qualquer dos Documentos da Operação;

(i) não utilização, pela Devedora, dos recursos obtidos com a Emissão estritamente nos termos do Termo de Emissão;

(j) alienação ou desapropriação, confisco ou outra medida de qualquer autoridade governamental ou judiciária que implique em perda dos bens e/ou dos direitos sobre os quais tenham sido constituídas garantias em favor da Emissora, sem que haja substituição da garantia por nova garantia previamente aprovada pela Emissora, a partir de consulta aos titulares de CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada para este fim;

(k) existência de sentença condenatória ou decisão judicial desfavorável relativamente a atos praticados pela Devedora e/ou pelas Garantidoras relacionados a trabalho infantil ou trabalho escravo, ou sentença judicial transitada em julgado relativamente a atos praticados pela Devedora e/ou pelas Garantidoras relacionados a crimes contra o meio ambiente;

(l) vencimento, rescisão, alteração e/ou qualquer modificação que impacte ou influencie as condições e periodicidade de pagamento ou a Garantia de Volume (conforme definido no Contrato Gympass) ou afete a Cessão Fiduciária, sem a anuência prévia dos titulares dos CRI;

(m) se for declarada por qualquer autoridade governamental a nulidade do Termo de Emissão;

(n) criação, incorrência ou assunção voluntária ou involuntária, pela Devedora, de qualquer ônus ou gravame sobre quaisquer bens, ativos ou direitos sobre os quais tenham sido constituídas garantias em favor da Emissora, com exceção do Compartilhamento de Garantias no âmbito de eventual Operação de *Drop Down*;

(o) caso a Devedora e as Garantidoras não providenciem a troca da trava bancária da conta vinculada onde serão arrecadados os recebíveis decorrentes do Contrato Gympass, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, para a conta corrente nº 08115920-4, de titularidade da Devedora, de movimentação restrita, aberta e mantida na agência nº 0001, junto ao BMP Money Plus Sociedade de Crédito Direto S.A. (inscrito no CNPJ nº 34.337.707/0001-00), por meio de plataforma da Grafeno Pagamentos Ltda. (inscrita no CNPJ nº 32.087.027/0001-50), conforme previsto no “Contrato de Abertura e Administração de Conta Vinculada Movimentável por TED”;

(p) caso a Devedora e as Garantidoras não providenciem a troca da trava bancária da conta vinculada prevista na cláusula 3ª do Contrato Gympass, e que deverá receber, imediatamente depois de aberta, depósito em moeda corrente nacional no valor de R\$ 30.605.211,52 (trinta milhões, seiscentos e cinco mil, duzentos e onze reais e cinquenta e dois centavos) depositado pela Gympass, nos termos do Contrato Gympass, ao final do prazo da fiança bancária prestada pelo Banco Citibank S.A., para a Conta Exclusiva, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; e

(q) alteração da atividade principal da Devedora.

6.5.2. As seguintes situações configuram Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais:

(a) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária devida nos termos dos Documentos da Operação, desde que não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da respectiva data de vencimento;

(b) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação financeira contraída pela Devedora, no mercado local ou internacional, incluindo obrigações decorrentes de financiamentos, emissões de valores mobiliários ou empréstimos junto a quaisquer instituições financeira, com exceção de mútuos com Partes Relacionadas, subsidiárias ou controladas, com valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, desde que o valor devido não seja pago no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data prevista para o seu pagamento, devendo, entretanto, prevalecer os prazos de cura específicos eventualmente estabelecidos nos respectivos instrumentos de dívida, caso sejam maiores;

(c) descumprimento de qualquer ordem de pagamento de quantia certa oriunda de decisão judicial transitada em julgado ou decisão arbitral definitiva contra a Devedora e/ou contra qualquer das Garantidoras, em valor individual ou agregado,

igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou o seu valor equivalente em outras moedas, exceto com relação a eventual Operação de *Drop Down*;

(d) caso, a qualquer momento, provarem-se falsas ou revelarem-se enganosas, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelas Garantidoras no Termo de Emissão e/ou em quaisquer dos demais Documentos da Operação;

(e) caso os Contratos de Garantia não sejam protocolados para registro no competente cartório de registro de títulos e documentos nos prazos previstos nos Contratos de Garantia;

(f) caso qualquer das Garantias, por qualquer fato, torne-se inábil, ineficaz, nula, inválida ou imprópria para assegurar o cumprimento de qualquer das obrigações assumidas pelas Garantidoras no Termo de Emissão, desde que as referidas Garantias não sejam substituídas ou complementadas pela Devedora, conforme autorizado pelos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral e/ou pelas Garantidoras, nos termos e prazos estabelecidos no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;

(g) não renovação, perda, revogação, cassação, extinção ou cancelamento de qualquer alvará, licença, autorização, permissão ou registro, cuja ausência cause a interrupção temporária ou permanente das atividades de unidades da Devedora, de forma individual ou em conjunto, representativas de pelo menos 15% (quinze por cento) do faturamento bruto da Devedora, exceto se regularizada no prazo de até 10 (dez) dias corridos contados da data do respectivo evento;

(h) ocorrência de um Efeito Adverso Relevante. Entende-se por “Efeito Adverso Relevante” circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Devedora e as Garantidoras, que modifique adversamente a condição econômica, financeira, operacional, jurídica, bem como os negócios e a reputação da Devedora e das Garantidoras, e, adicionalmente, prejudique ou possa prejudicar a capacidade da Devedora e das Garantidoras de cumprirem com suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação;

(i) descumprimento, pela Devedora e/ou pelas Garantidoras, de qualquer das obrigações socioambientais, trabalho análogo a escravo, leis anticorrupção, conforme disposto do Termo de Emissão;

(j) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelas Garantidoras, de qualquer obrigação não pecuniária previstas nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data prevista para seu cumprimento ou contado do respectivo descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico nos Documentos da Operação, ressalvado os prazos de juntas comerciais ou cartórios de registro de títulos e documentos;

(k) redução de capital social, resgate ou amortização de ações da Devedora, ou, ainda, reembolso de ações de acionistas da Devedora, nos termos do artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, sem prévia e expressa aprovação da Emissora, a partir de consulta aos titulares de CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada para este fim, salvo se no contexto da eventual Operação de *Drop Down*;

(l) se, a qualquer momento, provarem-se incorretas, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelas Garantidoras no Termo de Emissão e/ou em quaisquer dos demais Documentos da Operação;

(m) na hipótese de a Devedora, as Garantidoras e/ou seus representantes legais agindo em nome da Devedora ou das Garantidoras (em conjunto, “Partes Relacionadas”) tentarem ou praticarem qualquer ato visando anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, os Documentos da Operação ou qualquer cláusula destes;

(n) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil que não estejam cobertas por qualquer dos incisos acima; e

(o) descumprimento, pela Devedora, dos seguintes *covenants* financeiros, auferidos em bases anuais a partir das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora auditadas em 31 de dezembro de cada ano acompanhadas das memórias de cálculo aplicáveis para as devidas validações, a serem enviados para a Securitizadora, sendo que a primeira apuração deverá ocorrer com base nas demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 (“Índices Financeiros”):

- Dívida Líquida/EBITDA: O índice obtido pela divisão de Dívida Líquida por EBITDA referentes aos 12 (doze) meses que antecederem cada apuração, que não deverá ser superior a 3,8 vezes em 31 de dezembro de 2024 e 3,2 vezes em 31 de dezembro de 2025;

- EBITDA/Despesa Financeira Líquida: O índice obtido pela divisão de EBITDA por Despesa Financeira Líquida referentes aos 12 (doze) meses que antecederam a cada apuração, que não deverá ser superior a 1,0 vez em 31 de dezembro de 2024 e 1,2 vezes em 31 de dezembro de 2025; e

- CAPEX Máximo Anual: limitador ao gasto total aplicado em CAPEX (conforme definido abaixo) para cada exercício social anual, que não deverá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) do EBITDA em 31 de dezembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2025.

sendo:

Dívida Líquida: significa, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, o somatório do saldo da Dívida Bruta; menos as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras.

Dívida Bruta: significa o somatório do saldo das dívidas financeiras consolidadas da Companhia, incluindo mútuos, empréstimos, financiamentos junto a instituições financeiras e emissão de títulos de renda fixa, nos mercados local e/ou internacional. Não será considerado como Dívida Bruta (i) qualquer instrumento de dívida de emissão da Companhia cujo pagamento do saldo devedor seja possível, a exclusivo critério da Companhia, por meio da emissão de ações de seu capital; (ii) antecipações de recebíveis; (iii) obrigações tributárias e trabalhistas; e (iv) mútuos da Devedora com Partes Relacionadas, controladas e subsidiárias. No caso de aquisição de participação societária, a Dívida Bruta será ajustada adicionando-se os valores referentes à(s) sociedade(s) que a Companhia tenha adquirido participação.

EBITDA: significa, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, o somatório do lucro líquido da Companhia antes de despesas financeiras líquidas, imposto de renda e contribuição social, amortização e depreciação, do resultado não operacional, da equivalência patrimonial e da participação de acionistas minoritários. No caso de aquisição de participação societária, o EBITDA será ajustado adicionando-se os últimos 12 (doze) meses da(s) sociedade(s) em que a Companhia tenha adquirido participação. Para fins da presente definição de EBITDA, as Partes concordam em desconsiderar os efeitos do IFRS 16.

Despesa Financeira Líquida: significa, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, o somatório das despesas e receitas financeiras referentes a juros e encargos recebidos ou pagos em empréstimos, financiamentos, impostos em atraso e quaisquer outras dívidas, sendo certo que as Partes concordam em desconsiderar os efeitos do IFRS 16.

CAPEX: significa o total dispendido na aquisição ou na melhoria de bens do ativo permanente da Tomadora e suas controladas.

6.6. Os recursos oriundos de qualquer pagamento devido pela Devedora à Emissora em decorrência dos Créditos Imobiliários, observados os termos e condições estabelecidos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, serão utilizados para a pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização.

## 7. CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI, em sua página na rede mundial de computadores - internet (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>), no sistema da CVM e disponibilizar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos previstos no artigo 47, III da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

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

7.3.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (b) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (c) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; (d) nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; (e) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias securitizadoras, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; (f) preparar e disponibilizar em seu website para consulta do Agente Fiduciário o relatório indicado na Cláusula 7.2 acima; (g) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM; (h) manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores, com exceção do Agente Fiduciário, e sendo certo que a substituição do Agente Fiduciário deverá observar os procedimentos elencados na Resolução CVM 17; (i) comunicar o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI; e (j) após o término de cada exercício social publicar suas demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes, disponibilizando-as em seu website para consulta do Agente Fiduciário e dos Titulares de CRI.

7.3.2. A substituição dos auditores independentes deverá ser informada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, à B3 e à CVM.

7.4. Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como suas demonstrações devidamente auditadas.

7.5. Prestadores de Serviços: A Emissora obriga-se a contratar, às expensas da Devedora e, caso a Devedora não realize o pagamento de tais custos, às expensas do Patrimônio Separado, todos os prestadores de serviços necessários à presente Emissão, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário, o Agente de Liquidação do CRI, o Escriturador e a Instituição Custodiante.

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

7.7. Leis Ambientais e Trabalhistas: A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais, previdenciárias e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão.

7.8. Legislação Anticorrupção: A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer suas respectivas subsidiárias, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, conforme aplicável, especialmente à Securitizadora, na medida em que: (i) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (ii) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; (iii) 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 da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; e (iv) adotam as diligências apropriadas para contratação e supervisão de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente.

7.9. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

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

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

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

(e) os Créditos Imobiliários representados pela CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;

(f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(g) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e

(h) 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.

(i) A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações por si prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.9.1. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, baseada nas declarações prestadas pelas partes envolvidas na auditoria jurídica e na opinião legal para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.



## 8. CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

8.1.1. 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 nº 60 e registrado na B3, conforme previsto no artigo 25 da Lei nº 14.430.

8.2. Patrimônio Separado: É o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado, as Garantias e o Fundo de Despesas, e os respectivos direitos decorrentes das Notas Comerciais, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate total dos CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430.

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

8.4. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, as Garantias, e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, não se prestando à constituição de Garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

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

## 9. CLÁUSULA NONA - ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora elaborará e publicará e compromete-se a Encaminhar para o Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o

que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus financeiros e contábeis, auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia.

9.1.1. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de março de cada ano, na forma do artigo 50 da Resolução CVM 60.

9.2. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos que causar em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.2.1. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

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

(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; (iii) notificar a Devedora quando da insuficiência de recursos na Conta Exclusiva, para transferência para a Conta do Patrimônio Separado; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias;

(iii) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil;

(iv) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta; e

(v) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos Investidores.

9.2.2. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

(i) acompanhar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, nos termos previstos no Termo de Emissão; e

(ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

9.3. Ordem de Alocação dos Recursos: A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes de quaisquer pagamentos relacionados aos lastros do CRI em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, observado o quanto disposto nesta Cláusula 9.3, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam disponibilidades após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

- (i) pagamento das Despesas da Operação, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado, contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (ii) eventual recomposição do Fundo de Despesas não realizada pela Devedora;
- (iii) Encargos Moratórios eventualmente devidos em decorrência de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI;
- (iv) Remuneração dos CRI em atraso;
- (v) Remuneração dos CRI no respectivo período;
- (vi) Amortização Programada dos CRI no respectivo período, se aplicável; e
- (vii) Devolução dos excedentes, se houver, à Devedora.

9.3.1. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá transferir a totalidade do saldo dos recursos do Fundo de Despesas existentes na Conta do Patrimônio Separado, para a Conta de Livre Movimentação ou outra conta a ser oportunamente indicada pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação das Obrigações Garantidas, sendo certo que referidos recursos a serem restituídos abrangerão eventuais rendimentos líquidos obtidos com os Investimentos Permitidos, ressalvados os benefícios fiscais de eventuais rendimentos à Securitizadora.

9.4. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.5. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora convocar Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, salvo conforme previsto na Clausula 9.4.

9.6. Renúncia ao Patrimônio Separado: A Securitizadora poderá renunciar, a qualquer tempo, ao Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI deverão deliberar em Assembleia Especial, convocada pela Securitizadora, pela escolha de uma nova securitizadora para assumir o Patrimônio Separado.

9.6.1. Caso não seja aprovada em Assembleia Especial a escolha da nova securitizadora, seja em primeira ou segunda convocação, a Securitizadora deverá realizar a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do inciso (v) da Cláusula 10.1. deste Termo de Securitização.

9.6.2. A Securitizadora estará obrigada a permanecer no exercício de suas funções até que seja deliberado, em Assembleia Especial, a escolha da nova securitizadora.

## 10. CLÁUSULA DÉCIMA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada (i) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização ou (ii) a ocorrência dos eventos “i” a “iv” abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitariamente a administração do Patrimônio Separado ou, caso seja verificada a ocorrência dos eventos “v” a “viii” abaixo, promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Especial de Titulares de CRI venha a deliberar sobre tal liquidação:

(i) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido em razão do disposto no artigo 96 da Lei nº 11.101 ou através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que a Devedora esteja adimplente com suas obrigações nos termos da Escritura;

(v) não aprovação da transferência do Patrimônio Separado nos termos previstos na Cláusula 9.5. acima, de forma que a liquidação será imediata;

(vi) não recomposição do Fundo de Despesas pela Devedora ou, caso solicitado pela Emissora, pelos Titulares de CRI, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado hipótese, bem como deverá ser observada Cláusula 9.4 relativa a insuficiência de ativo no Patrimônio Separado;

(vii) Vencimento Antecipado dos CRI e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, de forma que a liquidação será imediata; e

(viii) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, bem como deverá ser observada Cláusula 9.4 relativa a insuficiência de ativo no Patrimônio Separado.

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

10.1.2. Nos casos dos eventos “(i)” a “(iv)” da Cláusula 10.1 acima, em 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá ser convocada uma Assembleia Especial, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 15 (quinze) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em qualquer convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

10.1.3. Na Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.1.2 os Titulares de CRI deverão deliberar: (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 deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

10.1.4. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e caso os Titulares de CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos na Cláusula 10.2 abaixo.

## 10.2. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada:

(i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, seja nas datas de vencimento pactuadas, ou, seja a qualquer tempo, na hipótese de Eventos de Inadimplemento dos CRI ou amortização integral dos CRI; ou

(ii) na hipótese de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário, em conjunto com os titulares dos CRIs, contratar uma instituição administradora nomeada em assembleia pelos Titulares de CRI, conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) na hipótese de ocorrência ou, conforme o caso de declaração de vencimento antecipado dos CRI sem o adimplemento dos valores devidos nos termos do Termo de Emissão, esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

10.2.1. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

10.2.2. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 10 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 10 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

## 11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. Agente Fiduciário: Por meio deste Termo de Securitização e nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60, e da Resolução CVM 17, a Emissora, neste ato, nomeia e constitui o Agente Fiduciário qualificado no preâmbulo, que expressamente aceita a sua nomeação e assina o presente na qualidade de representante da comunhão dos Titulares de CRI descritas neste Termo de Securitização, incumbindo-lhe:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar, conforme o caso, a Emissora e a Devedora a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, observadas as condições previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais quanto ao reforço de garantias;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, respeitando os termos e regras estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto no item 10 deste Termo de Securitização;
- (i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias, em conjunto com os Titulares dos CRIs, à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (l) comunicar os Titulares dos CRI quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;
- (m) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, por meio dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (n) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (o) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;

- (p) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização;
- (q) comparecer à Assembleia Especial dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (r) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (s) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam enviados à Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (t) promover nos competentes órgãos e conforme aplicável, caso a Emissora não o faça e a seu exclusivo critério, o registro dos Documentos da Operação e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- (u) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (v) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (w) examinar proposta de substituição das Garantias, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (x) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede do devedor, do cedente, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;
- (y) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (z) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, quando aplicável ao Agente Fiduciário, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
- (aa) comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;



- (bb) manter atualizados a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Agente de Liquidação, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Agente de Liquidação, a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;
- (cc) elaborar relatório anual destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (dd) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, do Termo de Emissão e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (ee) comunicar os Titulares de CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência da ocorrência, qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora de quaisquer obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora e/ou pela Devedora, que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o disposto na Resolução CVM 17;
- (ff) fornecer à Emissora relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o Regime Fiduciário;
- (gg) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos CRI e das Notas Comerciais que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante;
- (hh) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI e as Notas Comerciais que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros;
- (ii) verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta, nos termos deste Termo de Securitização;
- (jj) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora e mediante a entrega das demonstrações financeiras auditadas, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17; e

(kk) em atendimento ao Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, o Agente Fiduciário poderá, desde que de forma justificada, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

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

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

- (a) conhecer e aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17, conforme consta no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (d) não presta serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora;
- (e) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (f) não possui qualquer relação com a Emissora ou com Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (g) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (h) não tem qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei nº 6.404 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- (i) que verificou a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, com base nos documentos fornecidos, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento. No mais, verificará a constituição e exequibilidade das Garantias na medida em que forem

registradas junto aos respectivos órgãos competentes, conforme aplicável. Dessa forma, em que pese a Emissora possuir os direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura do presente Termo cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos prazos indicados nos documentos da oferta, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas;

(j) que os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(k) este Termo de Securitização contém obrigações válidas e vinculantes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições;

(l) está ciente da regulamentação aplicável às Notas Comerciais e à Emissão, emanada pela CVM, pelo BACEN e pelas demais autoridades e órgãos competentes;

(m) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que atue e venha a atuar na qualidade de agente fiduciário;

(n) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

(o) que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações da Legislação Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (c) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;

(p) que recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e à Devedora; e

(q) que não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções.

11.3. Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor, correspondentes a:

(a) uma parcela de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI; e

(b) parcelas anuais no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, corrigidas pela variação do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), sucessivamente até o final da emissão. Em caso de prorrogação do vencimento ou qualquer outro evento que enseje a continuidade dos serviços após o vencimento, o Agente Fiduciário irá cobrar o valor anual em bases *pro rata temporis* até o final dos serviços prestados. As parcelas devidas ao Agente Fiduciário 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 do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento ou aquelas que vierem a ser estabelecidas futuramente.

11.3.1. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (a) acima será devido pela Emissora e/ou Devedora a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

11.3.2. A parcela (b) citada acima será reajustada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

11.3.3. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão seja efetivada e comprovada.

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

11.3.5. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, 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.

11.3.6. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRFF (Imposto de Renda e Proventos de Qualquer natureza) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.3.7. Adicionalmente, o Patrimônio Separado antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

11.3.8. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.3.9. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do

§3º do artigo 13 da Resolução CVM 17, tendo preferência na ordem de pagamento, inclusive sobre os créditos devidos aos Titulares de CRI. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e à Emissora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

11.3.10. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos investidores, conforme o caso.

11.3.11. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando a, (i) a execução das garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

11.4. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares de CRI para que seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário.

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

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei nº 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 11.1 deste Termo de Securitização.

11.6. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das Cláusulas 11.4 e 11.5

deste Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.7. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento aos Documentos da Operação e deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização perante a Instituição Custodiante.

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

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

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

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

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

## 12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA ESPECIAL

12.1. Assembleia Especial de Titulares de CRI: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI. A Assembleia Especial dos Titulares de CRI pode ser realizada de modo (i) presencial ou (ii) exclusivamente digital.

12.2. Convocação: Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser convocada a qualquer tempo, por iniciativa própria da Emissora, do Agente Fiduciário, ou mediante solicitação pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

12.2.1. Observado o disposto na Cláusula 12.3 acima, deverá ser convocada Assembleia Especial toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos no Termo de Emissão e que não esteja expressamente indicado que o exercício de tal direito independe de aprovação em Assembleia de Titulares de CRI.

12.2.2. A Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 12.3.1 acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos do Termo de Emissão, desde que respeitado prazo previsto na Cláusula 12.3 acima.

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

12.2.4. Caso o Agente Fiduciário ou Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação solicitem à Securitizadora a Convocação de Assembleia Especial, esta, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de tal solicitação, deverá convocar a Assembleia Especial às expensas do requerente, salvo se a Assembleia Especial assim convocada deliberar em contrário.

12.2.5. Somente podem votar na Assembleia Especial os Titulares de CRI que detenham CRI na data da convocação da Assembleia Especial, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

12.2.6. Não podem votar na Assembleia Especial:

I - os prestadores de serviços dos CRI, o que inclui a Securitizadora;

II - os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

III - empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários;  
e



IV - qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio em Separado no tocante à matéria em deliberação.

12.2.7. Não se aplica o disposto na Cláusula 12.2.6 acima quando:

I - os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 12.2.6; ou

II - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial, manifestada na própria Assembleia Especial ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

12.3. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial deve ser disponibilizada na página da Securitizadora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

12.3.1. Exceto se de outra forma disposta neste termo, a convocação da Assembleia Especial deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

12.3.2. Da convocação da Assembleia Especial deve constar, no mínimo:

(i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

(ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia;

(iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o Titular de CRI pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia.

12.3.3. Caso o Titular de CRI possa participar da assembleia à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

12.3.4. As informações requeridas na Cláusula 12.3.3 acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

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

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

12.6. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430, bem como o disposto na Lei nº 6.404, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.7. Instalação: Exceto se de outra forma disposta neste Termo, a Assembleia Especial de Titulares de CRI instalar-se-á com qualquer número.

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

12.9. Presença da Emissora/Titulares dos CRI: A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.10. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

12.12. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria absoluta dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI em Circulação presentes à referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

12.13. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (a) às datas de pagamento da Remuneração dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (b) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (c) ao prazo de vencimento dos CRI; (d) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (e) aos Eventos de Inadimplemento; (f) aos Créditos Imobiliários, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (g) às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das referidas Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; (h) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais de Titulares de CRI; (i) qualquer alteração às previsões referentes ao resgate antecipado dos CRI; (j) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e (k) eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta do Patrimônio Separado, deverão ser aprovadas, em primeira convocação, por 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, e em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% mais 1 dos CRI em Circulação.

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

12.15. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (a) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (b) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (c) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

12.16. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais 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 Especial de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

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

### 13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DA EMISSÃO

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

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

(ii) remuneração da Securitizadora no valor de R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI;

(iii) taxa de administração adicional no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais por Patrimônio Separado, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais nos dias 16 (dezesesseis) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;

(iv) remuneração da Instituição Custodiante: a remuneração da Instituição Custodiante é composta da seguinte forma: (i) Registro da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão B3, parcela única de implantação no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; e (ii) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia, parcelas anuais, sendo a primeira no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e as demais, nos anos subsequentes. 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. Em caso

de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando a, análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Devedora do respectivo “Relatório de Horas”. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela emissora da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da emissora da CCI 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;

(v) remuneração do Escriturador dos CRI: remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração e de liquidação financeira dos CRI, devida ao Escriturador dos CRI e ao Agente de Liquidação dos CRI, parcela anual de R\$ 13.200,00 (treze mil e duzentos reais), a ser corrigido anualmente, pro rata temporis a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a integral liquidação dos CRI;

(vi) remuneração do Escriturador das Notas Comerciais: remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais, devida ao Escriturador das Notas Comerciais, no valor anual de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por termo de emissão de notas comerciais e por série, a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da data da primeira integralização das Notas Comerciais e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a integral liquidação das Notas Comerciais, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

- (vii) remuneração do Agente Fiduciário conforme definida acima;
- (viii) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (ix) averbações, prenotações e registros em cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à assembleia geral dos titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (x) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
- (xi) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- (xii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (xiii) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- (xiv) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xv) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

- (xvi) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- (xvii) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (xviii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xix) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xx) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (xxi) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado;
- (xxii) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- (xxiii) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;
- (xxiv) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (xxv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI,

realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;

(xxvi) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;

(xxvii) os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta dos CRI;

(xxviii) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta dos CRI e/ou ao Patrimônio Separado;

(xxix) quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;

(xxx) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;

(xxxi) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado;

(xxxii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

13.2. Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

13.2.1. As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, que remunera aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.

13.3. Responsabilidades dos Titulares de CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 13.1 e 13.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Termo de Securitização;



(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, observadas as Cláusulas 13.3.1 e 13.3.1 deste Termo de Securitização; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando a, aqueles mencionados na Cláusula 14 deste Termo de Securitização.

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

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

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

13.5. Substituição do Agente de Liquidação: A Emissora poderá, no período de vigência dos CRI, promover a substituição do Agente de Liquidação e do Escriturador sem a necessidade de aprovação dos investidores, desde que não acarrete custo adicional às despesas da emissão já contratadas, conforme descrito nas alíneas acima.

13.6. Fundo de Despesas: Será retido do Valor das Notas Comerciais na Conta do Patrimônio Separado o Valor Inicial do Fundo de Despesas para constituição do Fundo de Despesas, para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos CRI, sendo que, caso o montante do Fundo de Despesas fique inferior Valor Mínimo Fundo de Despesas, a Emissora deverá notificar a Devedora, para que esta providencie a recomposição do referido fundo ao Valor Inicial do Fundo de Despesas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação.

13.6.1. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas poderão ser investidos nos Investimentos Permitidos, sendo certo que a Emissora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a garantia de rendimento mínimo, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos,

tributos, ou despesas resultantes das aplicações nos Investimentos Permitidos, inclusive, por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa grave da Emissora, seus respectivos diretores, empregados ou agentes. Correrão por conta da Devedora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Emissora à Devedora, serão realizados com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Emissora.

13.6.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com Investimentos Permitidos, integrarão o Patrimônio Separado do CRI, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora.

13.6.3. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI e das demais Obrigações Garantidas, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da Data de Vencimento dos CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, em conta a ser indicada por esta.

#### **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

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

*As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.*

14.1. Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a

outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI:

**(a) Imposto sobre a Renda (IR):**

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Com relação aos investimentos em CRI 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 IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 71 da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018).

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de

arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; (b) no caso das cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (c) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021 convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021). As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997).

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532/97. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981/95, na redação dada pela Lei 9.065 de 20 de junho de 1995).

#### *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.

Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida (“JTF”), 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% (quinze por cento).

A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis de agronegócio 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% (artigo 85, § 4º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, 31 de agosto de 2015).

Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF os países ou dependências listados no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010.

**(a) Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS):**

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1999, artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

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

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

**(b) Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

*Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:*

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer

caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

#### *Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:*

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

### **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE E PROTEÇÃO DE DADOS**

15.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Especiais de Titulares de CRI, serão realizados conforme aplicável, na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Empresas.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI na forma prevista neste Termo.

15.1.1. 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.

15.2. Proteção de Dados. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas. Além disso, declaram conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.

### **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO E CUSTÓDIA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

16.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931, bem como registrados na B3, nos termos do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

### **17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - NOTIFICAÇÕES**

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

*Para a Emissora:*

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição  
CEP 04.538-001- São Paulo/SP  
At: Nathalia Machado e Amanda Martins  
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br  
Telefone: (11) 3045-8808

*Para o Agente Fiduciário:*

**FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição  
São Paulo/SP

At.: Nelson Santucci Torres

Telefone: (55 11) 99971-3769

E-mail: ntorres@framcapital.com ; Agente Fiduciário agentefiduciario@framcapital.com

17.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou (ii) por correio eletrônico (*e-mail*), serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

## **18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - FATORES DE RISCO**

18.1. Riscos: Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Isso porque o investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

(a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado, que poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Investidores dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste

caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Investidores dos CRI.

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

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

(d) **Risco da não realização da carteira de ativos:** A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, os Investidores dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Investidores dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

(e) **Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora:** Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(f) **Manutenção do Registro de Companhia Aberta:** A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às



companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

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

(j) **Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI:** O pagamento aos Investidores dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Investidores dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como agente escriturador, agente de liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Investidores dos CRI acarretará em prejuízos para os investidores dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Investidores dos CRI pelos Investidores dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

(k) **A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora:** Os CRI são lastreados pela CCI, representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes da emissão das Notas Comerciais pela Devedora, e vinculada aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão, 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, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

(l) **Outros Riscos Relacionados à Emissora:** Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no website de relações com investidores da Emissora.

(m) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Investidores dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

(n) Risco da capacidade da Devedora de honrar suas obrigações: A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar as suas obrigações. Os Titulares dos CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI, caso a Devedora não tenha recursos suficientes para honrar o pagamento das Notas Comerciais. A Devedora poderá não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às suas exigências de caixa. Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, os investimentos da Devedora não atinjam os níveis planejados de retorno ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Devedora no mercado. Caso isso ocorra, a Devedora poderá necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de investimento ou, ainda, renunciar a oportunidades de mercado. É provável que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas principalmente devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito e/ou exijam que a Devedora tenha que hipotecar ativos como garantia dos empréstimos tomados. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Devedora.

(o) Riscos Relativos à Devedora e Garantidores: Os Titulares dos CRI correm o risco de crédito da Devedora e das Garantidoras e, em função das solidariedades, que poderá afetar os pagamentos feitos dentro da curva de amortização dos CRI. Este risco consiste na possibilidade Devedora e das Garantidoras deixarem de arcar com as obrigações de pagamento e/ou de solidariedade, conforme consta no Termo de Emissão. Uma vez que a Emissão de CRI é feita sob Regime Fiduciário, apartando os recursos dos Créditos Imobiliários do patrimônio da Emissora, a fonte de recursos da Emissora para honrar as obrigações dos CRI consubstancia-se nos Créditos Imobiliários e nas Garantias, os quais poderão não ser suficientes. Se Devedora e as Garantidoras não tiverem patrimônio suficiente para honrar suas obrigações poderá haver falta de recursos para pagar os CRI.

(p) Concentração: Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito das Notas Comerciais. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito das Notas Comerciais, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

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

(r) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Investidores dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

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

(t) Risco em Função do Rito de Registro Automático da Oferta: A Oferta dos CRI, está submetida ao rito automático de registro perante a CVM nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora e o Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(u) Risco de Amortização Extraordinária Compulsória ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária Compulsória ou Resgate Antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

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

(w) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Investidores dos CRI necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

(x) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI: As deliberações a serem tomadas em assembleias especiais de Investidores dos CRI são aprovadas por

quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Investidor do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

(y) O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade da Devedora em cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento ou resolução da cessão dos Créditos Imobiliários. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

(z) Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros;

(aa) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado foi realizada no mês de maio de 2024, na ocasião e para os fins da presente Emissão, nos termos contratados, com escopo limitado a Devedora e as Garantidoras. A *due diligence* teve seu escopo limitado, de acordo com as informações acima, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, que revelem contingências não informadas afetem negativamente os CRI.

(bb) A integralização dos CRI depende da implementação das Condições Precedentes, estabelecidas no Termo de Emissão, que podem não se verificar: A integralização dos CRI depende da verificação e implemento das Condições Precedentes estabelecidas no Termo de Emissão. Dessa forma, a não verificação total ou parcial das Condições Precedentes dentro do prazo estabelecido poderá impedir a integralização e, portanto, o aperfeiçoamento dos Créditos Imobiliários, com o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que o investidor dos CRI encontrará opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI.

(cc) Risco da Suficiência das Garantias: Não há como garantir que no caso de execução das garantias a Emissora terá recursos suficientes para adimplemento das Titulares de CRI. Não há como garantir que em eventual execução as garantias serão suficientes para arcar com os valores devidos, bem como que (a) a garantia fidejussória pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias em favor de terceiros, bem como por credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência e (b) as informações patrimoniais disponibilizadas pela Devedora e pelo Avalista podem não contemplar os eventuais ônus e/ou dívidas dos mesmos. Por fim, na hipótese

de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora iniciará o processo de excussão das garantias, e não é possível afirmar se tais garantias serão executadas de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição as referidas garantias.

(dd) **Risco relacionado à condição suspensiva das Garantias:** Na presente data, as Garantias foram outorgadas sob condição suspensiva.

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

## 19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. **Renúncia:** 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.

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

19.3. **Aditamentos:** O presente Termo de Securitização e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares de CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

19.4. **Invalidade:** Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

19.5. **Interpretação Conjunta:** As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

19.6. **Conflito de Interesse:** As Partes avaliaram os relacionamentos entre todos os participantes da Oferta e entendem não haver quaisquer situações de conflito de interesses existentes entre elas e/ou entre quaisquer participantes da Emissão e da Oferta no momento da Emissão dos CRI, nos termos do artigo 18, §1º inciso I da Resolução CVM 60.

19.7. Título Executivo: A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

19.8. Divisibilidade: 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.

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

19.10. Novação: O não exercício pela Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Termo de Securitização ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

19.11. Sucessão: O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

19.12. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora e o Agente Fiduciário, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados declarados nacionais, sábados ou domingos.

19.13. Assinatura Digital: As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

19.13.1. A assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações

previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

## 20. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

20.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.

## 21. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - FORO

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

21.2. Lei Aplicável: Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

21.3. 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.

O presente Termo de Securitização é firmado de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 24 de maio de 2024.

*(AS ASSINATURAS SE ENCONTRAM NA PÁGINA SEGUINTE)*

*(O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO)*

*(Página de assinaturas do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários 101ª Emissão, em Série Única, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela A! Bodytech Participações S.A.”)*

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
Emissora

---

Nome: Amanda Regina Martins Ribeiro  
Cargo: Diretora

**FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Agente Fiduciário

---

Nome: Nelson Santucci Torres  
Cargo: Diretor

---

Nome: Gustavo Tonetti  
Cargo: Diretor

Testemunhas:

---

Nome: Gabriella Somaglino  
CPF: 911.703.897-91

---

Nome: Gabriel Lange  
CPF: 165.171.717-62



**ANEXO I**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 101ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA A! BODYTECH PARTICIPAÇÕES S.A.**

*Cronograma de Amortização Programada e Pagamento da Remuneração dos CRI*

<b>Número de ordem</b>	<b>Data de Pagamento de Amortização e Remuneração dos CRI</b>	<b>Percentual do Valor Nominal Unitário ou do Saldo do Valor Nominal Unitário a ser Amortizado (Tai)</b>	<b>Incorpora Juros?</b>
1	19/06/2024	4,1689%	Não
2	17/07/2024	4,3639%	Não
3	19/08/2024	4,5669%	Não
4	18/09/2024	4,7817%	Não
5	17/10/2024	5,0181%	Não
6	21/11/2024	5,2849%	Não
7	18/12/2024	5,5702%	Não
8	17/01/2025	5,8986%	Não
9	19/02/2025	6,2717%	Não
10	19/03/2025	6,6794%	Não
11	17/04/2025	7,1607%	Não
12	19/05/2025	7,7064%	Não
13	18/06/2025	8,3525%	Não
14	17/07/2025	9,1064%	Não
15	19/08/2025	10,0207%	Não
16	17/09/2025	11,1283%	Não
17	17/10/2025	12,5188%	Não
18	19/11/2025	14,3064%	Não
19	17/12/2025	16,6802%	Não
20	19/01/2026	20,0162%	Não
21	20/02/2026	25,0174%	Não
22	18/03/2026	33,3429%	Não
23	17/04/2026	50,0104%	Não
24	19/05/2026	100,0000%	Não

## ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 101ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA A! BODYTECH PARTICIPAÇÕES S.A.

### CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

<b>Valor Principal:</b>	O valor total da Emissão será de R\$ 86.305.000,00 (oitenta e seis milhões e trezentos e cinco mil reais) na Data de Emissão.
<b>Quantidade:</b>	Serão emitidas 86.305 (oitenta e seis mil e trezentas e cinco) Notas Comerciais.
<b>Data de Emissão:</b>	31 de maio de 2024.
<b>Valor Nominal Unitário:</b>	O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão.
<b>Atualização Monetária:</b>	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.
<b>Remuneração:</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI - Depósito Interfinanceiro de 1 (um) dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, acrescida de spread (sobretaxa) de 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
<b>Pagamento da Remuneração:</b>	A Remuneração será paga mensalmente, conforme tabela na cláusula 4.11.1 do Termo de Emissão.
<b>Amortização Programada:</b>	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais será pago mensalmente, conforme tabela na cláusula 4.11.1 do Termo de Emissão.
<b>Prazo e Data de Vencimento:</b>	Observado o disposto no Termo de Emissão, as Notas Comerciais terão prazo de 717 (setecentos e dezessete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de maio de 2026.
<b>Encargos Moratórios:</b>	Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora e/ou pelas Garantidoras de qualquer quantia devida aos titulares das Notas Comerciais, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora e/ou pelas Garantidoras ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago.
<b>Vencimento Antecipado:</b>	A Titular das Notas Comerciais deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das

	Notas Comerciais e exigir, mediante notificação por escrito, o imediato pagamento pela Devedora e/ou pelas Garantidoras, do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida, calculados <i>pro rata temporis</i> , e dos Encargos Moratórios e multas, se houver, incidentes até a data do seu efetivo pagamento, ou convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Emissão e do Termo de Securitização, para deliberar sobre a declaração ou não do vencimento antecipado de todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial à Devedora e/ou as Garantidoras ou consulta aos titulares de Notas Comerciais, na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado.
<b>Resgate Antecipado Facultativo Total:</b>	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, a partir do 12º (décimo segundo) mês, conforme definido no Termo de Emissão.
<b>Amortização Extraordinária:</b>	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário da totalidade das Notas Comerciais, a partir do 12º (décimo segundo) mês, conforme definido no Termo de Emissão.
<b>Local de Pagamento:</b>	São Paulo, SP.

ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 101ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA A! BODYTECH PARTICIPAÇÕES S.A.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO E CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO FUTURA

Imóvel	Endereço	Matrícula	Bairro	Cidade	UF	CEP	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre
AMERICAS SHOPPING - 166	Av. das Américas, 15.500 - Sl. 101 Subsolo	N/A	Recreio	Rio de Janeiro	RJ	22790-702	R\$ 361.847,40	R\$ 361.847,40	R\$ 361.847,40	R\$ 361.847,40
BARRA - ERICO VERISSIMO - 135	Av. Érico Veríssimo, 390	224075	Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	22621-180	R\$ 930.000,00	R\$ 930.000,00	R\$ 930.000,00	R\$ 930.000,00
BARRA - SHOPPING CITTA - 108	Av. das Américas, 700 - Bloco 8 - Loja 121	284910/ 284909/ 284908/ 284904/ 284906/ 284905/ 284903/ 284902/ 284912/ 284907/ 284901/ 284911	Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	22640-100	R\$ 2.580.762,30	R\$ 2.580.762,30	R\$ 2.580.762,30	R\$ 2.580.762,30
BOTAFOGO - RIO SUL - 107	Rua Lauro Sodré, 01	N/A	Botafogo	Rio de Janeiro	RJ	22290-070	R\$ 557.598,84	R\$ 557.598,84	R\$ 557.598,84	R\$ 557.598,84
BOTAFOGO - S. CLEMENTE - 110	Rua São Clemente, 180	0146600-2/0318972-7	Botafogo	Rio de Janeiro	RJ	22260-000	R\$ 835.894,08	R\$ 835.894,08	R\$ 835.894,08	R\$ 835.894,08
CAMPINAS - 114	Av. Guilherme Campos, 500 - Lj A-008	N/A	Santa Genebra	Campinas	SP	13087-901	R\$ 446.313,54	R\$ 446.313,54	R\$ 446.313,54	R\$ 446.313,54
COMPLEXO JK - 181	E2235 Andar 1 Parte Bl. B	N/A	Vila Nova Conceição	São Paulo	SP	04543-011	R\$ 1.020.000,00	R\$ 1.020.000,00	R\$ 1.020.000,00	R\$ 1.020.000,00
COPA-NS COPA 801 - 102	Av. N.S. de Copacabana, 801	32750	Copacabana	Rio de Janeiro	RJ	22031-000	R\$ 1.054.844,52	R\$ 1.054.844,52	R\$ 1.054.844,52	R\$ 1.054.844,52
ICARAI - 131	Rua Ator Paulo Gustavo, 251 Lj. 112	N/A	Icaraí	Niterói	RJ	24230-065	R\$ 1.185.775,92	R\$ 1.185.775,92	R\$ 1.185.775,92	R\$ 1.185.775,92
IGUATEMI - ALPHAVILLE - 127	Al. Rio Negro, 111 Lj 404/404A 3º Andar	N/A	Alphaville	Barueri	SP	06454-000	R\$ 523.429,32	R\$ 523.429,32	R\$ 523.429,32	R\$ 523.429,32
IGUATEMI - SAO PAULO - 123	Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.232 Lj. 09 9º Andar	N/A	Jardim Paulistano	São Paulo	SP	01452-002	R\$ 1.060.715,70	R\$ 1.060.715,70	R\$ 1.060.715,70	R\$ 1.060.715,70
INDIANOPOLIS - RUBEM B - 146	Rua Santa Generosa, 80	29802	Vila Mariana	São Paulo	SP	04042-010	R\$ 789.969,54	R\$ 789.969,54	R\$ 789.969,54	R\$ 789.969,54

Este documento foi assinado digitalmente por Nelson Santucci Torres, Gabriella Somaglino, Amanda Regina Martins e Gabriel Lange. Este documento foi assinado eletronicamente por Gustavo Friozi Tonetti.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código 488D-39A0-BDF5-D813.

Este documento foi assinado digitalmente por Nelson Santucci Torres, Gabriella Somaglino, Amanda Regina Martins e Gabriel Lange. Este documento foi assinado eletronicamente por Gustavo Friozi Tonetti. Para verificar as assinaturas vá ao site https://izisign.com.br:443 e utilize o código 488D-39A0-BDF5-D813.

IPANEMA - B. DA TORRE - 104	Rua Barão da Torre, 577	46507	Ipanema	Rio de Janeiro	RJ	22411-003	R\$ 330.000,00	R\$ 330.000,00	R\$ 330.000,00	R\$ 330.000,00
IPANEMA - G. CARNEIRO - 103	Rua Gomes Carneiro, 90	87034	Ipanema	Rio de Janeiro	RJ	22071-110	R\$ 606.307,80	R\$ 606.307,80	R\$ 606.307,80	R\$ 606.307,80
IPANEMA - PC NS DA PAZ - 106	Rua Visconde de Pirajá, 365 B Sobreloja - 201A e B	14945/126302/126303	Ipanema	Rio de Janeiro	RJ	22410-003	R\$ 827.548,38	R\$ 827.548,38	R\$ 827.548,38	R\$ 827.548,38
JD. BOTANICO - M ANGELICA - 122	Rua Maria Angelica, 145	3062	Jardim Botânico	Rio de Janeiro	RJ	22470-201	R\$ 1.581.511,20	R\$ 1.581.511,20	R\$ 1.581.511,20	R\$ 1.581.511,20
LEBLON - ATAULFO 1100 - 119	Av Ataulfo de Paiva, 1.100 Lj A e B	95740/95741	Leblon	Rio de Janeiro	RJ	22440-035	R\$ 847.392,96	R\$ 847.392,96	R\$ 847.392,96	R\$ 847.392,96
LEBLON - GAL URQUIZA - 105	Rua General Urquiza, 102	20321	Leblon	Rio de Janeiro	RJ	22431-040	R\$ 933.343,62	R\$ 933.343,62	R\$ 933.343,62	R\$ 933.343,62
MORUMBI - MARKET PLACE - 113	Av. Dr. Churchil Zaidan, 902 Lj. T121	N/A	Morumbi	São Paulo	SP	04583-110	R\$ 1.151.773,02	R\$ 1.151.773,02	R\$ 1.151.773,02	R\$ 1.151.773,02
NORTE SHOPPING - 133	Av. Dom Helder Camara, 5.080 Salão 4.901 e 4.601	N/A	Pilares	Rio de Janeiro	RJ	20771-004	R\$ 1.103.392,98	R\$ 1.103.392,98	R\$ 1.103.392,98	R\$ 1.103.392,98
PINHEIROS - ELDORADO - 112	Av. Rebouças, 3.970° Subsolo - Lj. 2001	N/A	Pinheiros	São Paulo	SP	05402-918	R\$ 1.349.061,84	R\$ 1.349.061,84	R\$ 1.349.061,84	R\$ 1.349.061,84
RECREIO - S. ALLENDE - 147	Av. Salvador Allende, 6.700 Lojas 125 a 131	365705/ 28183/ 2281832/ 365701/ 281830/ 28182/ 9281828 /281827	Recreio	Rio de Janeiro	RJ	22780-160	R\$ 540.000,00	R\$ 540.000,00	R\$ 540.000,00	R\$ 540.000,00
SH IGUATEMI - RIBEIRAO - 129	AV Luiz Eduardo Toledo Prado, 900 Lj. 2014	N/A	Vila do Golf	Ribeirão Preto	SP	14027-250	R\$ 529.420,62	R\$ 529.420,62	R\$ 529.420,62	R\$ 529.420,62
SHOPPING RECIFE - 125	Av. Fernando Simoes Barbosa, 266 Lj. 6 Edif Wagon Center VI	N/A	Boa Viagem	Recife	PE	51021-060	R\$ 450.000,00	R\$ 450.000,00	R\$ 450.000,00	R\$ 450.000,00
TIROL - 124	Rua Rodrigues Alves, 930 Loja I	N/A	Tirol	Natal	RN	59020-200	R\$ 266.868,00	R\$ 266.868,00	R\$ 266.868,00	R\$ 266.868,00
VOGUE - 183	Avenida das Américas, 8.585	104402	Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	22793-081	R\$ 991.912,08	R\$ 991.912,08	R\$ 991.912,08	R\$ 991.912,08

Este documento foi assinado digitalmente por Nelson Santucci Torres, Gabriella Somaglino, Amanda Regina Martins e Gabriel Lange. Este documento foi assinado eletronicamente por Gustavo Friozi Tonetti. Para verificar as assinaturas vá ao site https://izisign.com.br:443 e utilize o código 488D-39A0-BDF5-D813.

LAGO NORTE-IGUATEMI - 604	SHI/Norte Quadra CA-04, Bloco A, Loja 201	N/A	Setor Norte	Brasilia	DF	71503-504	R\$ 449.976,90	R\$ 449.976,90	R\$ 449.976,90	R\$ 449.976,90
LAGO SUL-SET CLUBES - 602	ST SCS Trecho 02 Conj 36 Parte A - 101 - Setor Sul	N/A	Setor Sul	Brasilia	DF	70200-002	R\$ 1.465.208,52	R\$ 1.465.208,52	R\$ 1.465.208,52	R\$ 1.465.208,52
IGUATEMI PORTO ALEGRE - 2602	Av. João Wallig, 1.800 Loja 3030 - 3º piso	N/A	Passo da Areia	Porto Alegre	RS	91340-001	R\$ 631.212,06	R\$ 631.212,06	R\$ 631.212,06	R\$ 631.212,06
MONT SERRAT - 2601	Rua Silva Jardim, 375	99363 / 99.364 / 99.365 / 94.430 / 96.936 / 141.470 / 162.203	Bairro Auxiliadora	Porto Alegre	RS	90450-071	R\$ 792.900,00	R\$ 792.900,00	R\$ 792.900,00	R\$ 792.900,00
PRAIA DE BELAS SHOPPING - 2603	Av. Praia de Belas, 1.181 Lj. 3068 - Piso 3	N/A	Praia de Belas	Porto Alegre	RS	90110-970	R\$ 259.968,18	R\$ 259.968,18	R\$ 259.968,18	R\$ 259.968,18
GAVEA-SHOP DA GAVEA - 701	Rua Marques de São Vicente, 52 Salão 402	19891	Gávea	Rio de Janeiro	RJ	22451-040	R\$ 630.000,00	R\$ 630.000,00	R\$ 630.000,00	R\$ 630.000,00
BELVEDERE - 1002	Av. Paulo Camilo Pena, 732	53859	Belvedere	Belo Horizonte	MG	30320-380	R\$ 622.648,20	R\$ 622.648,20	R\$ 622.648,20	R\$ 622.648,20
PONTEIO - 1006	Rodovia BR - 356, 2.500	N/A	Santa Lúcia	Belo Horizonte	MG	30320-901	R\$ 288.143,04	R\$ 288.143,04	R\$ 288.143,04	R\$ 288.143,04
SAVASSI - 1003	Rua Pernambuco, 618	005024011001-1	Savassi	Belo Horizonte	MG	30130-151	R\$ 875.539,86	R\$ 875.539,86	R\$ 875.539,86	R\$ 875.539,86
SERENA MALL - 1004	Rod. MG 030, 8.625 Sala 05	N/A	Vale do Sereno	Nova Lima	MG	34006-000	R\$ 253.597,50	R\$ 253.597,50	R\$ 253.597,50	R\$ 253.597,50
SHOPPING NEUMARKET - 3605	Rua Sete de Setembro, 1.213 Salão Comercial G1	N/A	Centro	Blumenau	SC	89010-911	R\$ 222.144,72	R\$ 222.144,72	R\$ 222.144,72	R\$ 222.144,72
VILLA ROMANA SHOP - 3603	Av. Madre Benvenuta, 687 Lj. 61 G3	N/A	Santa Monica	Florianópolis	SC	88035-000	R\$ 210.000,00	R\$ 210.000,00	R\$ 210.000,00	R\$ 210.000,00
ITAIM-LEOPOLDO - 2701	Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 500	183045	Itaim Bibi	São Paulo	SP	04542-000	R\$ 480.414,30	R\$ 480.414,30	R\$ 480.414,30	R\$ 480.414,30
<b>Total</b>							<b>R\$ 30.037.436,94</b>	<b>R\$ 30.037.436,94</b>	<b>R\$ 30.037.436,94</b>	<b>R\$ 30.037.436,94</b>

**ANEXO IV**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 101ª**  
**EMIÇÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM**  
**CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA A! BODYTECH PARTICIPAÇÕES S.A.**

***Declaração da Emissora***

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na CVM, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representado na forma do seu estatuto social (“Emissora”), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, de sua 101ª (centésima primeira) emissão, que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto no artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, de 15 de março de 2022, conforme em vigor, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, pelas Garantias, pelo Fundo de Despesas e pela Conta do Patrimônio Separado;

(ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 101ª Emissão da Canal Companhia de Securitização lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela A! Bodytech Participações S.A.*” celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos titulares de CRI (“Termo de Securitização”);

(iii) 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

(iv) 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.

São Paulo, 24 de maio de 2024.

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

---

Nome:  
Cargo:

---

Nome:  
Cargo:



**ANEXO V**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 101ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA A! BODYTECH PARTICIPAÇÕES S.A.**

*Declaração da Instituição Custodiante*

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na capital do estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante do *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”* por meio do qual foi emitida pela **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (**“CVM”**), na categoria **“S1”**, com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 (**“Emissora”**) a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural (**“Escritura de Emissão de CCI”**), **DECLARA** que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que sua vinculação aos certificados de recebíveis imobiliários da 101ª emissão, em série única, da Emissora foi realizada por meio do *“Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 101ª Emissão, em Série Única, da Canal Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela A! Bodytech Participações S.A.”*, firmado em 24 de maio de 2024 entre a Emissora e a **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, como agente fiduciário (**“Termo de Securitização”**), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430.

O Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no Termo de Securitização

São Paulo, 24 de maio de 2024.

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

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

**ANEXO VI**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 101ª**  
**EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM**  
**CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA A! BODYTECH PARTICIPAÇÕES S.A.**

***Declaração do Coordenador Líder***

**GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3507, 1º andar (parte) Jardim Paulistano, CEP 05401-400, inscrita no CNPJ sob o nº 28.650.236/0001-92 (“**Coordenador Líder**”), na qualidade de coordenador líder da Oferta dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 101ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, para todos os fins e efeitos que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Canal Companhia De Securitização, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários, na categoria “S1”, com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 101ª Emissão da Canal Companhia de Securitização lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela A! Bodytech Participações S.A.*”, celebrado na presente data.

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

São Paulo, 24 de maio de 2024.

**GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

**ANEXO VII**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 101ª**  
**EMIÇÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM**  
**CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA A! BODYTECH PARTICIPAÇÕES S.A.**

*Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses*

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Endereço: Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição  
Cidade / Estado: São Paulo / SP  
CNPJ nº: 13.673.855/0001-25  
Representado neste ato por seu diretor estatutário:  
Número do Documento de Identidade:  
CPF nº:

da oferta pública ,sob o rito de registro automático de distribuição, do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 101ª  
Número da Série: Única  
Emissor: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO  
Quantidade: 86.305  
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.

A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados do aditamento ao Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Resolução CVM 17.

São Paulo, 24 de maio de 2024.

**FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/488D-39A0-BDF5-D813> ou vá até o site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

**Código para verificação: 488D-39A0-BDF5-D813**



### Hash do Documento

B62042377D40498377A0F60E7204A509277A14F9CECCB5FA1022787F5955EE91

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 24/05/2024 é(são) :

- Gustavo Tonetti (Signatário) - 291.929.118-11 em 24/05/2024 19:20 UTC-03:00

**Tipo:** Assinatura Eletrônica

**Identificação:** Por email: gtonetti@framcapitaldtvm.com

### Evidências

**Client Timestamp** Fri May 24 2024 19:20:46 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

**Geolocation** Latitude: -23.767216468507968 Longitude: -45.74165457292729 Accuracy: 35

**IP** 177.51.227.205

**Assinatura:**

### Hash Evidências:

918CBAF5DB6FD03202CBD53FDBA1DD6F9A12872958BF322D524159EB9EF8FE6C

- Nelson Santucci Torres (Signatário) - 722.774.248-20 em 24/05/2024 18:15 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

- Gabriella Somaglino (Testemunha) - 911.703.897-91 em 24/05/2024 18:00 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

- Amanda Regina Martins Ribeiro (Signatário) - 430.987.638-25 em 24/05/2024 17:42 UTC-03:00

**Nome no certificado:** Amanda Regina Martins

**Tipo:** Certificado Digital

- Gabriel Lange (Testemunha) - 165.171.717-62 em 24/05/2024 17:11 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

