PROSPECTO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 73ª (SEPTUAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, DA SÉRIE ÚNICA, DA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia S1 - CVM nº 94

CNPJ nº 41.811.375/0001-19

Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1.009/1.010,
Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, São Paulo - SP

Perfazendo o montante total de

R$ 35.000.000,00

(trinta e cinco milhões de reais)

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

PROJETO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

CNPJ nº 38.482.799/0001-72

Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 2603, Torre A,

Pina, CEP 51110-160, Recife - PE

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRCASCCRI2G1

DATA DE REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA NA CVM: 14 DE DEZEMBRO DE 2023

Nível de Concentração dos Direitos Creditórios: Devedor Único

A **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora junto à 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, está realizando a emissão de 35.000 (trinta e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários da 73ª (septuagésima terceira) emissão, da série única, todos nominativos e escriturais, para distribuição pública nos termos da Resolução CVM nº 160, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 14 de dezembro de 2023, o valor total de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais). Os CRI têm como lastro os créditos imobiliários oriundos das notas comerciais escriturais, emitidas em série única, com garantia real e fidejussória, da 1ª (primeira) emissão da **PROJETO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 38.482.799/0001-72, emitidas nos termos do *"Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real e Fidejussória, de Distribuição Privada, da Projeto 11 Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda."*, celebrado em 14 de dezembro de 2023 entre a Devedora, a Emissora, os Avalistas e a MPC, na qualidade de interveniente anuente, nos termos do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 60, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários e vinculá-los aos CRI, de acordo com o *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 73ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 11 Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda."*, celebrado entre a Emissora e a **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, na qualidade de agente fiduciário. Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas, foi constituído **(i)** aval, outorgado pelos Avalistas; **(ii)** cessão fiduciária do fluxo de recebíveis presentes e futuros oriundos da *(ii.a)* comercialização de unidades autônomas (bens imóveis) que sejam de propriedade da MPC e tenham sido comercializadas pela MPC, independentemente do empreendimento imobiliário onde estejam situadas, os quais deverão ser depositados e transitar na Conta Vinculada MPC (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); *(ii.b)* da participação da MPC como sócia de sociedades em conta de participação (SCPs) vinculadas aos empreendimentos imobiliários Villa Carneiros Costa do Mar e Villa Carneiros Costa Azul, sendo que as referidas incorporadoras comercializam unidades autônomas (bens imóveis) dos empreendimentos Villa Carneiros Costa do Mar e Villa Carneiros Costa Azul e os recebíveis integram o resultado distribuído nas SCPs, de modo que a participação da MPC deverá ser depositada e transitar na Conta Vinculada MPC (sendo que os itens *(ii.a)* e *(ii.b)* em conjunto passarão a ser referidos como "**Direitos Creditórios MPC**"); e *(ii.c)* comercialização de unidades autônomas (bens imóveis) que sejam de propriedade da Devedora e tenham sido comercializadas pela Devedora, situadas no empreendimento imobiliário Empreendimento Praia Exclusive, os quais deverão ser depositados e transitar na Conta Vinculada SPE (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) ("**Direitos Creditórios SPE**"); e *(ii.d)* todos e quaisquer recursos, existentes e/ou futuros provenientes dos Direitos Creditórios MPC e/ou dos Direitos Creditórios SPE, limitados à definição acima, recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na Conta Vinculada MPC e na Conta Vinculada SPE, conforme o caso, enquanto vigente o Contrato de Cessão Fiduciária, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária; e **(iii)** alienação fiduciária alienação fiduciária sobre 100% (cem por cento) das cotas da Devedora, de titularidade da Due.

Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, e Resgate Antecipado Total das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos no Termo de Emissão e neste Prospecto, **(i)** os CRI terão prazo de vencimento de 1.462 (mil quatrocentos e sessenta e dois) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, no dia 15 de dezembro de 2027. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Os CRI serão depositados para: **(a)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento dos CRI liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

O Agente Fiduciário foi nomeado para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, nos interesses da comunhão dos titulares de CRI. Em observância ao artigo 37 da Resolução CVM nº 60, a Emissora instituirá regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, bem como sobre as Garantias e quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, inclusive os Fundos, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430. O objeto do Regime Fiduciário será destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir o patrimônio separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430. Não serão constituídas garantias específicas sobre os CRI, sem prejuízo das garantias reais e da garantia fidejussória acima mencionadas. Os CRI não contarão com reforços de crédito estruturais ou de terceiros. **Os valores mobiliários objeto da presente Oferta estão expostos primordialmente ao risco de crédito do devedor do título que compõe seu lastro, uma vez que foi instituído regime fiduciário sobre o referido título**.

A distribuição dos CRI será intermediada pela própria Emissora. Os CRI serão distribuídos, exclusivamente, aos investidores que possam ser enquadrados como investidores qualificados nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM nº 30. O Anúncio de Início foi divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM nº 160.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMOS CORRELATOS.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 13 A 25 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS TÍTULOS EMITIDOS. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM, A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NA PÁGINA 29 DESTE PROSPECTO. ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3.

COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL

Tozzini Freire. ADVOGADOS

AGENTE FIDUCIÁRIO

TRUSTEE DTVM

A data deste Prospecto é 14 de dezembro de 2023

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1
2.1. Breve Descrição da Oferta 1
2.2. Apresentação da Emissora 1
2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização 2
2.4. Identificação do público-alvo 2
2.5. Valor Total de Oferta 2
2.6. Certificado de Recebíveis Imobiliários 2

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 11
3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora 11
3.2. Destinação dos Recursos pela Devedora 11
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado 12
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas 12
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato 12

4. FATORES DE RISCO 13

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA 26
5.1. Cronograma tentativo 26

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 28

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 29
7.1. Eventuais Restrições à Transferência dos CRI 29
7.2. Inadequação do Investimento 29
7.3. Eventual Modificação da Oferta 29

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 31
8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida 31
8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores 31
8.3. Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização 31
8.4 Regime de Distribuição 31
8.5. Dinâmica de Procedimento de *Bookbuilding* 33
8.6. Formador de Mercado 33
8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização 33
8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam 33

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 34
9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares de CRI 34
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 34
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRI 34
9.4. Política de investimento 34

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 35

10.1. Créditos Imobiliários 35
10.1.1. Características Relevantes das Notas Comerciais 35
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão 37
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados 37
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito 37
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento 37
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo 38
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do Coordenador Líder da Oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e os coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais 38
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados 38
10.9 Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos..... 38
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço 43
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios..... 43

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES..... 44
11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização 44
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil..... 44

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA 45
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios..... 45

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas 45
12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social 45
12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado 45
12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios 47

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 48

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 49
14.1. Condições do Contrato de Distribuição 49
14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta 50

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA 52
15.1. Formulário de Referência da Emissora 52

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 55

17. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA 59

18. DEFINIÇÕES 61

ANEXOS

ANEXO I - AUTORIZAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA 71

ANEXO II - AUTORIZAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA 81

ANEXO III - CONTRATO SOCIAL DA DEVEDORA 91

ANEXO IV - TERMO DE EMISSÃO 99

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Nos termos do §3º do artigo 17 e do item 2 da seção "Informações do Prospecto" do "Anexo E" da Resolução CVM nº 160, segue abaixo breve descrição da Oferta. O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão, a Oferta e os CRI.

Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, do Termo de Securitização e do Formulário de Referência da Emissora, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 13 a 25 deste Prospecto. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nos CRI.

2.1. Breve Descrição da Oferta

No âmbito da 73ª (septuagésima terceira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da Emissora, foram emitidos 35.000 (trinta e cinco mil) CRI. Os CRI são objeto da Oferta, com Valor Nominal Unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI, perfazendo o Valor Total da Emissão de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI. Os CRI são objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, a qual será objeto de registro pela CVM por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27 da Resolução CVM nº 160, sob regime de Melhores Esforços de colocação. Conforme faculdade prevista no artigo 73 da Resolução CVM nº 160, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI.

A Oferta é irrevogável e está sujeita às condições legítimas que correspondam a um interesse legítimo da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, que não afetem o funcionamento normal do mercado e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM nº 160.

2.2. Apresentação da Emissora

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA, DE MODO QUE, AS SUAS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Fundada em 2021, a Emissora é uma companhia securitizadora, devidamente autorizada a atuar pela CVM, com atividades focadas na:

i. aquisição e securitização de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários;

ii. aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos do agronegócio;

iii. gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, próprias ou de terceiros;

iv. gestão e administração de carteiras de crédito do agronegócio, próprias ou de terceiros; emissão, distribuição e a colocação de forma pública ou privada de certificados de recebíveis imobiliários no mercado financeiro e de capitais, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades;

v. emissão, distribuição e colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis do agronegócio e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;

vi. atuação como agente fiduciário de letras imobiliárias garantidas, estando, para tanto, autorizada ao exercício da atividade de administração de bens e ativos de terceiros;

vii. realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios do agronegócio ou de direitos de crédito imobiliário e emissão de certificados de recebíveis do agronegócio, certificados de recebíveis imobiliários ou outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio ou em direitos de crédito imobiliário, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão, e administração, recuperação e alienação de direitos de crédito;

viii. distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;

ix. prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;

x. consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e do agronegócio;

xi. realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e do agronegócio;

xii. prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Securitizadora;

xiii. realização de operações no mercado de derivativos visando a cobertura de riscos de sua carteira de créditos; e

xiv. participação em outras sociedades, como sócia, acionista ou quotista, no país ou no exterior (*holding*).

2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização

Os Créditos Imobiliários, devidos pela Devedora e oriundos das Notas Comerciais, foram vinculados ao CRI por meio do Termo de Securitização, e são objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160 e da Resolução CVM nº 60, e serão depositados nos termos do artigo 4º da Resolução CVM nº 31, para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, conforme o caso, administrados e operacionalizados pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3.

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada aos Investidores. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação dos CRI em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição dos CRI não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder da Oferta a verificação da adequação do investimento nos CRI ao perfil de seus respectivos clientes. Nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60, e no Ofício Circular CVM/SRE 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral.

2.5. Valor Total de Oferta

O Valor Total da Emissão é de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais).

2.6. Certificado de Recebíveis Imobiliários

Os CRI foram emitidos em 2 (duas) séries, e os CRI foram emitidos com as características abaixo:

Valor Nominal Unitário	Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
Quantidade de CRI	Foram emitidos 35.000 (trinta e cinco mil) CRI.
Código ISIN	BRCASCCRI2G1.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Data de Emissão dos CRI	14 de dezembro de 2023.
Prazo e Data de Vencimento	Os CRI terão prazo de 1.462 (mil quatrocentos e sessenta e dois) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2027, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e Resgate Antecipado Total dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado, previstas no Termo de Securitização.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI serão depositados para **(a)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento dos CRI liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.
Atualização Monetária dos CRI	O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
Remuneração dos CRI	A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Pagamento da Remuneração dos CRI	O pagamento da Remuneração dos CRI será feito: (i) conforme periodicidade mencionada no cronograma previsto no **Anexo II** do Termo de Securitização; (ii) na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado dos CRI em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado; ou (iii) na data em que ocorrer eventual Resgate Antecipado Total, conforme previsto no Termo de Securitização.
Repactuação Programada	Não haverá repactuação programada dos CRI.
Amortização	O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado conforme cronograma previsto no **Anexo II** do Termo de Securitização.
Amortização Extraordinária	Haverá Amortização Extraordinária Parcial (conforme abaixo definido), o valor devido pela Emissora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário das CRI, conforme o caso, a ser amortizada,

	acrescida da Remuneração e dos demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Parcial, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a ser amortizada.
Eventos de Vencimento Antecipado	As Notas Comerciais poderão vencer de forma antecipada em caso da ocorrência de um evento de vencimento antecipado das Notas Comerciais previsto no Termo de Emissão, e, consequentemente, os CRI serão resgatados antecipadamente.
Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pela Cessão Fiduciária de Recebíveis, pela Alienação Fiduciária de Cotas, pelo Aval e pelos Fundos.
Créditos Imobiliários	Os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, são oriundos das Notas Comerciais escriturais, da série única, com garantia real e fidejussória, da 1ª (primeira) emissão da Devedora.
Lastro dos CRI	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais.
Regime Fiduciário	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, inclusive os Fundos. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações da Emissão, a critério da Assembleia dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar liquidação ou não conforme Cláusulas 12.1 a 12.5.1 do Termo de Securitização: (i) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora; (ii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 2 (dois) Dias Úteis, contados da data da ocorrência do referido inadimplemento; ou (iii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado.
Tratamento Tributário	Os Titulares dos 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 do 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. Tributação: Serão de responsabilidade dos investidores 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 que sofrerão enquanto Titulares dos CRI: **(i)** *Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF* Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando- se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida. Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1.585/2015). Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei

	nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995). O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento) para instituições não financeiras, 16% (dezesseis por cento) para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos. As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 28 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 16% (dezesseis por cento), para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos. Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15%

	(quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei no 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189- 49, 23 de agosto de 2001). Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: **(a)** aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, "b", da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de "swap" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e **(b)** 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249/95). É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI

	estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo BACEN ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1° e § 1º-B, da Lei n° 12.431 de 24 de junho de 2011). A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431/2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo. Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário. O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, 24 de agosto de 2001, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49/01, artigo 24 da Lei nº 9.430/96 e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981/95 c/c artigo 2º, "caput" e §1º, da Lei nº 11.033/04 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015). É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei nº 8.981/95). No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo

	federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa nº 1585/2015). **(ii)** *IOF* Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306/2007, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento. Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306/2007). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio liquidadas ocorridas após esta eventual alteração. **(iii)** *Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS* As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei n° 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

	Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).
Direitos, Vantagens e Restrições	Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, inclusive os Fundos, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI irá corresponder a um voto na Assembleia Geral dos Titulares dos CRI. Nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60, e no Ofício Circular CVM/SRE 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral. No caso de suspensão e/ou cancelamento da Oferta, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM nº 160, os Investidores poderão no prazo de mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou cancelamento, eventual decisão por parte dos Investidores de desistir da oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM nº 160, com o direito da restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para constituição dos Fundos, pagamento das despesas iniciais e integralização das Notas Comerciais, observado os descontos para o pagamento de despesas, conforme disposto no Termo de Securitização.

3.2. Destinação dos Recursos pela Devedora

Os recursos recebidos pela Devedora em razão da integralização das Notas Comerciais serão destinados por ela para construção e/ou reforma do Empreendimento Praia Exclusive, localizado no imóvel descrito no Anexo VI do Termo de Emissão ("Destinação dos Recursos").

A Devedora deverá alocar, no Empreendimento Praia Exclusive, 100% (cem por cento) dos recursos líquidos obtidos por meio da integralização das Notas Comerciais até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de eventual amortização extraordinária, conforme previsto no Termo de Emissão, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar 100% (cem por cento) dos recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais no Empreendimento Praia Exclusive, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação de 100% (cem por cento) dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Notas Comerciais no Empreendimento Praia Exclusive, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

A Devedora se obriga a informar a comprovação da utilização dos recursos captados através da emissão das Notas Comerciais de acordo com a Destinação dos Recursos acima prevista através de relatórios semestrais, na forma do Anexo IV do Termo de Emissão ("Relatórios de Destinação dos Recursos"), sendo que o primeiro Relatório de Destinação dos Recursos deverá ser apresentado em 31 de janeiro de 2024, e assim sucessivamente em periodicidade semestral.

Os Relatórios de Destinação dos Recursos apresentados pela Devedora deverão estar acompanhados dos Documentos Comprobatórios.

O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento dos recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais para a Destinação dos Recursos a partir dos Relatórios de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios, nos termos deste item. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

O cronograma indicativo previsto no Anexo VII do Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo") é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, houver a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará no vencimento antecipado das Notas Comerciais e não será necessário aditar os Documentos da Operação. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos no Empreendimento Praia Exclusive, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos Relatórios de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios.

Na hipótese de o Agente Fiduciário e/ou a Emissora vir(em) a ser legal e validamente exigido(s) por autoridade competente a comprovar(em) a Destinação dos Recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Notas Comerciais, a Devedora deverá obrigatoriamente enviar ao Agente Fiduciário e à Emissora, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer autoridade competente, os documentos e informações necessários, tais como as notas fiscais, incluindo cópia dos contratos, notas fiscais

acompanhadas de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos, documentos de natureza contábil, entre outros, para a comprovação da destinação dos recursos desembolsados e já utilizados.

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais no Empreendimento Praia Exclusive, nos termos do Termo de Emissão.

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 à Emissora 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.

3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado

O presente item não é aplicável à Oferta.

3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas

Conforme faculdade prevista no artigo 73 da Resolução CVM nº 160, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão dos CRI haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora.

Na concretização de tal hipótese, haverá a devolução, mediante transferência de recursos para conta a ser indicada pela Devedora, do montante equivalente ao saldo excedente dos Créditos Imobiliários que sejam depositados na Conta do Patrimônio Separado. Adicionalmente, a Emissora e a Devedora deverão promover a alteração dos Documentos da Operação aplicáveis para prever a redução do valor dos Créditos Imobiliários cedidos.

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato

O presente item não é aplicável à Oferta.

4. FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, aos Avalistas, aos Garantidores e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora, pela Devedora, pelos Avalistas e pelos Garantidores no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e este Prospecto e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

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

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Os 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, incorporado por referência a este Prospecto.

(i) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora

Os CRI são lastreados pelas Notas Comerciais, que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários detidos pela Emissora e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, 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.

(ii) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada

A auditoria jurídica realizada na presente Emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, aos Avalistas e aos Garantidores, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas ao Empreendimento Praia Exclusive, a análise de formulários de referências, análises contábeis ou aos antigos proprietários das matrículas de registro de

imóvel correspondentes ao Empreendimento Praia Exclusive. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários ou o Empreendimento Praia Exclusive, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(iii) Riscos de descaracterização do lastro da Emissão

O lastro dos CRI é composto pelas Notas Comerciais que devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização, principalmente no que diz respeito a destinação dos recursos para fins imobiliários. Assim, considerando que não é possível assegurar que os recursos serão integralmente aplicados nos Empreendimento Praia Exclusive listado no Anexo VI do Termo de Emissão, sendo que, caso a Devedora não consiga comprovar a efetiva utilização dos recursos no Empreendimento Praia Exclusive listado no Anexo VI do Termo de Emissão, tal situação pode ensejar a descaracterização das Notas Comerciais e/ou dos CRI e, no limite, pode provocar o resgate antecipado ou, conforme aplicável, o vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos estabelecidos no Termo de Emissão e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, em razão de sua má formalização, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

(iv) 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, consequentemente, 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.

(v) Capacidade da Devedora e dos Garantidores de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora, dos Avalistas ou dos Garantidores de honrarem com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora, pelos Avalistas ou pelos Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

(vi) Política econômica do Governo Federal

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

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

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

(vii) Efeitos da política anti-inflacionária

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

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

(viii) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

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

(ix) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

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

(x) Efeitos da retração no nível da atividade econômica

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

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

(xi) Efeitos de Pandemia

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Sars-Cov-2/Covid-19 (COVID-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019, o qual foi declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, tais surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas tanto pela Emissora quanto pelas Cedentes, bem como pelos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e, consequentemente, poderá impactar negativamente tanto a viabilidade de realização da Oferta quanto o horizonte de investimento dos Titulares dos CRI, caso a Oferta se efetive. Ainda, em relação à constituição e formalização de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento em conformidade com o disposto no Provimento nº 94 de 28 de março de 2020 do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos cartórios de registro de imóveis. Isso em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, para a preservação das medidas de enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional, bem como, de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (*Internacional Health Regulation* emitido por *World Health Organization*).

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

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

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

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

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento, resultaram na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes, afetaram significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, podem impactar negativamente os CRI.

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

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

(xiv) Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, assim como isentos do IOF/Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo

Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda, do IOF ou de demais tributos incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora recomenda aos Subscritores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

(xv) Risco da não realização da carteira de ativos

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários 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. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, e recebido os recursos não efetue os pagamentos aos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, 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.

(xvi) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora

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

(xvii) Ações Judiciais

A Emissora, no desenvolvimento normal de suas atividades, está sujeita a eventuais condenações judiciais, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que podem prejudicar seus níveis de liquidez com relação às respectivas obrigações assumidas.

(xviii) Manutenção do Registro de Companhia Aberta

A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI e causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

(xix) Crescimento da Emissora e de seu Capital

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

(xx) A Importância de uma Equipe Qualificada

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

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

Os CRI são lastreados pelas Notas Comerciais, que representam os Créditos Imobiliários. As Notas Comerciais foram vinculadas aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora e compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

(xxii) Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17 e da Lei nº 14.430 (ou da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, conforme aplicável), são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme cabível, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

(xxiii) Risco de formalização dos Créditos Imobiliários

As Notas Comerciais representam os Créditos Imobiliários. Problemas na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

(xxiv) Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima 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 sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.

(xxv) Riscos Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

(xxvi) Risco de Integralização dos CRI com Ágio ou Deságio

Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme aplicável e nos termos previstos no Termo de Securitização, o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

(xxvii) Risco de Estrutura

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

(xxviii) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização

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

(xxix) Incorreção ou Ausência na Prestação de Informações aos Titulares dos CRI

Considerando que a Emissora não será responsável pela administração, cobrança e coleta dos Recebíveis objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, os relatórios a serem colocados à disposição dos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 8.1 do Termo de Securitização, conterão informações a serem prestadas pelo Servicer, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios acima descritos, conforme estas venham ou não a lhe ser fornecidas pelo Servicer.

(xxx) Baixa liquidez no mercado secundário

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

(xxxi) Restrição à negociação

A Oferta irá adotar o rito de distribuição de registro automático nos termos do artigo 26 da Resolução 160, sendo destinada exclusivamente aos Investidores. Deste modo, os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM nº 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60, e no Ofício Circular CVM/SRE 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral.

(xxxii) A Oferta se submete ao Rito de Registro Automático de Distribuição, estando seu registro dispensado de análise prévia da CVM e sendo a sua distribuição automaticamente realizada

O Rito de Registro Automático de Distribuição é destinado, entre outros, para ofertas públicas de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM, direcionadas, dentre outros, a investidores profissionais, dispensando-se a análise prévia do registro pela CVM e realizando-se automaticamente a distribuição, nos termos do art. 26, inciso VIII, alínea "(b)", da Resolução CVM nº 160. A Oferta sujeita ao Rito de Registro Automático de Distribuição está dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Os termos e condições da Emissão e da Oferta também não serão objeto de análise pela CVM ou pela ANBIMA, sendo certo que a CVM poderá analisar a Oferta a posteriori e fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar os Titulares dos CRI.

Os Investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independente sobre a situação financeira e as atividades da Emissora e da Devedora.

(xxxiii) Risco de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM nº 17 e do artigo 29, §1º, inciso II, da Lei nº 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento dos CRI.

Na ocorrência um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, conforme disposto no Termo de Emissão, tal situação acarretará redução original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

(xxxiv) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI

As deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI são aprovadas por maioria absoluta ou qualificada, conforme o caso, dos CRI, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral.

(xxxv) Risco de destituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado

Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado em razão da insolvência na forma das Cláusulas 12.1 a 12.5.1 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos ativos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

(xxxvi) Risco de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial e Resgate Antecipado Obrigatório Total

Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária Parcial e Resgate Antecipado Total, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa no horizonte de retorno do investimento pelos Titulares dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Titulares dos CRI à mesma taxa de remuneração estabelecida para os CRI.

(xxxvii) Inexistência de classificação de risco dos CRI

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

(xxxviii) Risco de regularidade e de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento do Empreendimento Praia Exclusive objeto da Emissão

O Empreendimento Praia Exclusive ainda não está concluído e, portanto, não obteve todas as licenças aplicáveis. A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para o Empreendimento Praia Exclusive, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação de demolir as áreas não regularizadas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento do imóvel.

(xxxix) Riscos decorrentes do Setor Imobiliário

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

(1) níveis de emprego;

(2) crescimento populacional;

(3) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;

(4) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;

(5) disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;

(6) disponibilidade de propriedades para locação e venda; e

(7) condições de revenda no mercado imobiliário.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Assim, caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Devedora, suas controladas, os Avalistas e os Garantidores poderão encontrar dificuldades em honrar suas obrigações. Ademais, a continuação ou o agravamento das condições econômicas atuais do Brasil podem ter efeito negativo nos negócios da Devedora, dos Avalistas e dos Garantidores.

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre o Empreendimento Praia Exclusive, nem mesmo o direito de retê-los em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

(xl) Riscos relacionados aos prestadores de serviço da Emissão

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades. Caso, conforme aplicável, alguns desses prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nos termos do Termo de Securitização, os prestadores de serviços somente poderão ser substituídos, com a devida submissão do tema à deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, observados os procedimentos de substituição do Agente Fiduciário no Termo de Securitização. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Securitizadora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Securitizadora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão e afetar adversamente os Titulares dos CRI.

(xli) Capacidade creditícia e operacional da Devedora

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão dos Notas Comerciais podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

(xlii) Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora, sendo as Notas Comerciais que lhes representam. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a Amortização e Remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afetem suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

(xliii) O não cumprimento da legislação e regulamentação ambiental pode afetar adversamente os negócios da Devedora, podendo resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais

As atividades da Devedora e/ou suas controladas, conforme aplicável, estão sujeitas a uma ampla legislação federal, estadual e municipal relacionada à conservação e proteção do meio ambiente. Dentre outras obrigações, a Devedora e/ou suas controladas, conforme aplicável, devem obter licenças ambientais e/ou dispensas formais de licenciamento para algumas de suas atividades.

O descumprimento da legislação e/ou da regulamentação ambiental poderá sujeitar a Devedora e/ou suas controladas, conforme aplicável, a sanções administrativas e penais (tanto a Devedora e/ou suas controladas, conforme aplicável, quanto seus administradores), além da obrigação de reparação dos danos ambientais na esfera cível. Esses fatores podem afetar adversamente a imagem e reputação da Devedora e/ou suas controladas, conforme aplicável, assim como sua disponibilidade de caixa e seus resultados operacionais.

Além disso, caso a legislação ambiental e/ou de proteção aos direitos humanos se torne mais rigorosa no Brasil, a Devedora e/ou suas controladas, conforme aplicável, poderão despender gastos não previstos para adequar-se às regras impostas, o que poderá afetar sua disponibilidade de recursos, resultando, consequentemente, em um impacto adverso no resultado financeiro da Devedora e/ou suas controladas, conforme aplicável.

Eventuais impactos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares dos CRI.

(xliv) Risco de Performance do Empreendimento Praia Exclusive

O Empreendimento Praia Exclusive encontra-se em fase de construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras, a Devedora poderá não ter capacidade de adimplir com as obrigações pecuniárias decorrentes dos Créditos Imobiliários.

(xlv) Risco decorrente de processos judiciais

Não há como garantir que a Devedora e os Avalistas obtenham êxito em eventuais processos judiciais relevantes em que são partes, podendo haver desdobramentos relevantes e negativos. Eventuais condenações judiciais da Devedora e/ou dos Avalistas na esfera cível e em outras que possa haver litígio, podem afetar de forma substancial a capacidade financeira em arcar com suas obrigações no âmbito das Notas Comerciais e demais Documentos da Operação, bem como poderá trazer riscos reputacionais relevantes à Devedora e aos Avalistas.

(xlvi) Risco de Insuficiência das Garantias

Não há como assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão não obter o retorno pretendido.

(xlvii) Risco de não Formalização dos Contratos das Garantias

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão todas devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos cartórios de registro de títulos e documentos e/ou juntas comerciais competentes (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Direitos Creditórios não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

(xlviii) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os Titulares dos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral dos Titulares 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 Emissora qualquer.

(xlix) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Cotas

Na presente data, a Alienação Fiduciária de Cotas não se encontra devidamente constituída e exequível na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas não foi registrado no cartório competente. Os prazos para obtenção dos referidos registros

encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

(l) Risco de não constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis

Na presente data, a Cessão Fiduciária de Recebíveis não se encontra devidamente constituída e exequível na medida em que o Contrato de Cessão Fiduciária não foi registrado no cartório competente. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

(li) Demais Riscos

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

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

5.1. Cronograma tentativo

A Oferta seguirá o cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista[1]
1.	Apresentação de formulário eletrônico de requerimento de registro Oferta à CVM	14/12/2023
2.	Registro da Oferta na CVM sob rito automático	14/12/2023
3.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto[1] [2]	14/12/2023
4.	Data de início da liquidação financeira dos CRI	21/12/2023
5.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição[3]	11/06/2024

(1) As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM nº 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

(2) Data prevista de início do período de distribuição da Oferta.

(3) O Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios e comunicados referente à Oferta, serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM nº 160.

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM nº 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas neste Prospecto, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado neste Prospecto, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora, também na qualidade de coordenador líder, suspenderá a Oferta imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação deste Prospecto; (iii) a atualização da lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais documentos da Oferta conforme aplicável.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado, para mais informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e a respeito de prazo, termos, condições e forma para devolução e reembolso de valores dados em contrapartida dos CRI, leia a seção 7 "**RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**".

Procedimentos

Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação

As ordens de investimentos direcionadas ao Coordenador Líder, realizadas pelos Investidores, poderá ser revogada nos casos descritos na seção 7, subitem 7.3 deste Prospecto.

Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados

Os CRI serão subscritos pelos Investidores na Data de Integralização, mediante assinatura do boletim de subscrição, pelo seu Valor Nominal Unitário. A integralização da totalidade dos CRI será realizada via B3, à vista, observada a possibilidade de aplicação de ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados em cada Data de Integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM nº 160.

Distribuição junto ao público investidor em geral

Nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60, e no Ofício Circular CVM/SRE 10/23, os CRI não poderão ser negociados com público investidor em geral.

Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia firme

Não haverá garantia firme.

Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso

Para mais informações sobre a aplicação do reembolso aos Investidores, vide seção 7 deste Prospecto, em especial o subitem 7.3.

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2

O presente item não é aplicável, nos termos do item 6 do "Anexo E" da Resolução CVM nº 160, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM nº 60.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Eventuais Restrições à Transferência dos CRI

Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas no presente Prospecto, será instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, inclusive os Fundos. Cada CRI irá corresponder a um voto na Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.

Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário, observado que nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60, e no Ofício Circular CVM/SRE 10/23, os CRI não poderão ser negociados com público investidor em geral.

7.2. Inadequação do Investimento

O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito da Devedora e/ou do seu setor de atuação; e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 13 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

7.3. Eventual Modificação da Oferta

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM nº 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentam, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá (i) deferir o requerimento de modificação da Oferta; (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou (iii) caso referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria oferta, deferir o requerimento de revogação da Oferta.

A modificação de oferta realizada anteriormente à concessão do registro da oferta não demanda aprovação prévia da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 67 da Resolução CVM nº 160, o requerimento de revogação ou de modificação da Oferta deve ser analisado pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de modificação ou revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O requerimento de modificação ou revogação da Oferta será automaticamente deferido, caso não haja manifestação da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM nos prazos de que tratam os parágrafos acima.

Nos termos do parágrafo 7º do artigo 67 da Resolução CVM nº 160, tendo sido deferida a modificação, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo 8º do artigo 67 da Resolução CVM nº 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores da Oferta ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora e/ou pela Devedora, não sendo necessário requerer junto à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no parágrafo 9º do artigo 67 e no parágrafo 2º do artigo 69, ambos da Resolução CVM nº 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM nº 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições previstas nos termos e condições da Oferta.

A modificação deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e as Instituições Participantes da Oferta devem se certificar de que os potenciais investidores estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM nº 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Os investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições dos Documentos da Operação e dos Prospectos, nos casos em que é exigida a divulgação destes.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM nº 160, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM nº 160 ou do registro da Oferta; (b) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM nº 160, a Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos investidores que já tenham aceitado a oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Em caso de (i) cancelamento ou revogação da Oferta; ou (ii) caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.

Toda a documentação referente a essa seção deste Prospecto será mantida à disposição da CVM, nos termos do inciso XV do artigo 83 da Resolução CVM nº 160.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

A Oferta é irrevogável e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58, da Resolução CVM nº 160. A liquidação financeira da Oferta estará sujeita à verificação, pela Emissora, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes, sendo que a não implementação de quaisquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta. Os CRI serão distribuídos sem a intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM nº 60, sendo a distribuição realizada pela própria Emissora.

8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores

Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Qualificados, assim identificados nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30.

8.3. Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização

A Emissão e a Oferta dos CRI foram autorizadas, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 14 de dezembro de 2023, a ser registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo.

8.4 Regime de Distribuição

Plano de Distribuição

A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM nº 160 e previsto no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelas Instituições Participantes da Oferta, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a oferta de distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.

As Instituições Participantes da Oferta deverão verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverão diligenciar para verificar se os investidores por eles acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta. O Coordenador Líder deve garantir (i) o recebimento prévio, pelos Participantes Especiais, dos Documentos da Operação, inclusive dos Prospectos para leitura obrigatória; e (ii) que eventuais dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada tempestivamente pelo Coordenador Líder para tal fim.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160, será aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, a ser indicado por cada um dos Investidores, até o percentual de 100% (cem por cento) de participação em relação ao volume da Oferta. Caso seja apurado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI originalmente ofertada, será vedada a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160.

O Coordenador Líder poderá, conforme acordado com a Devedora, contratar Participantes Especiais para participar da Oferta, sendo que, nessas hipóteses, serão celebrados termos de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e as referidas instituições.

O Coordenador Líder garantiu (i) o recebimento prévio, pelos Participantes Especiais, dos Documentos da Operação, inclusive do Prospecto para leitura obrigatória; e (ii) esclareceu as eventuais dúvidas por meio de pessoa designada tempestivamente.

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM nº 160, o Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido) ("Oferta a Mercado"). Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM ("SRE") e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do Anúncio de Início e deste Prospecto, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

As divulgações requeridas pela Resolução CVM nº 160 devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder e Participantes Especiais, sendo aceita a remissão à página do Coordenador Líder que contenha as divulgações, no caso de Participantes Especiais que não sejam coordenadores; (iii) da B3; e (iv) da CVM. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM nº 160 ("Meios de Divulgação").

A Oferta a Mercado é irrevogável, observado o disposto neste Prospecto, exceto nos casos de (i) ocorrência de decretação de falência da Devedora; e (ii) ocorrência de um evento de Resilição Voluntária ou Resilição Involuntária (conforme termos definidos no Contrato de Distribuição), e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM nº 160. A realização da Oferta está sujeita à verificação, pelo Coordenador Líder, do atendimento e verificação das Condições Precedentes descritas no Contrato de Distribuição.

Publicidade da Oferta

Após o início da Oferta, por meio da publicação do Anúncio de Início, foi permitido à Devedora e à Emissora dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação deste Prospecto, da Lâmina da Oferta, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM nº 160.

Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após o início da Oferta a Mercado, foram encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM nº 160.

Período de Distribuição

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM nº 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de envio pelo Coordenador Líder, na qualidade de distribuidor, do Anúncio de Início da Oferta ("Prazo Máximo de Colocação"), conforme estabelecido no Termo de Securitização.

Regime de Colocação

De acordo com o plano de distribuição descrito no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a distribuição da totalidade dos CRI, sob o regime de melhores esforços de colocação, desde que cumpridas todas as Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição.

A presente Oferta será realizada em conformidade com a Resolução CVM nº 160, nos termos do Contrato de Distribuição, e cumpre aos requisitos para requerimento de registro automático de distribuição nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27 da Resolução CVM nº 160.

A Oferta será destinada a Investidores Qualificados, ou seja, investidores que atendam às características descritas nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30.

Caso seja verificado que o total de CRI objeto das ordens de investimento admitidos pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, haverá rateio de forma discricionária a ser operacionalizado pelas Instituições Participantes da Oferta, sendo atendidas as intenções de investimento dos Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos documentos de aceitação da Oferta, independentemente de quando foi recebido o documento de aceitação da Oferta, nos termos do item IV do artigo 2 da Resolução CVM nº 160 ou a intenção de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI.

Contratação de Participantes Especiais

O Coordenador Líder poderá, ainda, contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos do Contrato de Distribuição, mediante a celebração de Termos de Adesão.

8.5. Dinâmica de Procedimento de *Bookbuilding*

Não haverá procedimento de *bookbuilding*.

8.6. Formador de Mercado

No âmbito da Oferta, não será contratado formador de mercado.

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

Não será constituído fundo de liquidez e estabilização no âmbito da Oferta.

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 01 (um) CRI, totalizando a importância de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares de CRI

Não será admitido o acréscimo, a remoção ou substituição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Art. 3º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 60.

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Obrigações. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão garantidos pelas Garantias até o cumprimento das Obrigações Garantidas.

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRI

Na Data de Emissão, não há instrumentos derivativos estruturados pela (ou em favor da) Emissora que possam alterar os fluxos de pagamentos previstos para os Titulares dos CRI.

9.4. Política de investimento

Serão permitidas aplicações realizadas com os valores decorrentes da Conta do Patrimônio Separado e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, quais sejam, em conjunto: (a) certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, de emissão do Itaú Unibanco S.A., e (b) cotas de fundos de investimento, com liquidez diária e de baixo risco.

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

10.1. Créditos Imobiliários

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, por meio da emissão das Notas Comerciais que conta com as características descritas nesta seção "INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS", conforme abaixo.

Os CRI serão lastreados em direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

Na Data da Emissão, o Valor Total da Emissão corresponde ao montante de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais).

O valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão dos CRI, é de 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) tendo em vista que serão emitidas 35.000 (trinta e cinco mil) Notas Comerciais, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Notas Comerciais, nos termos e condições do Termo de Emissão.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos do Termo de Securitização.

10.1.1. Características Relevantes das Notas Comerciais

As Notas Comerciais possuem as seguintes características, nos termos do Termo de Emissão:

TIPO DE CONTRATO

Termo de Emissão, conforme descrito no item "Termo de Emissão" da seção "Documentos incorporados a este prospecto por referência" deste Prospecto.

QUANTIDADE DE NOTAS COMERCIAIS

A 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Devedora, compreende a emissão de 35.000 (trinta e cinco mil) Notas Comerciais.

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DAS NOTAS COMERCIAIS

Atualização Monetária das Notas Comerciais. O valor nominal unitário das Notas Comerciais ou o saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

REMUNERAÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

Remuneração das Notas Comerciais. Sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário, disponibilizado em sua página na internet (http://www.b3.com.br), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

VENCIMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS

As Notas Comerciais terão vencimento em 13 de dezembro de 2027, conforme cronograma previsto no Anexo II ao Termo de Emissão, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

O valor nominal unitário das Notas Comerciais será amortizado mensalmente, após o período de carência de 1 (um) ano contado a partir da Data de Emissão, na forma descrita no Anexo II do Termo de Emissão.

FINALIDADE DOS CRÉDITOS

Os Créditos Imobiliários serão utilizados conforme Destinação dos Recursos das Notas Comerciais.

GARANTIAS

Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento de todas as Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias:

a) A Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária

A cessão fiduciária cessão fiduciária do fluxo de recebíveis presentes e futuros oriundos da **(a)** comercialização de unidades autônomas (bens imóveis) que sejam de propriedade da MPC e tenham sido comercializadas pela MPC, independentemente do empreendimento imobiliário onde estejam situadas, os quais deverão ser depositados e transitar na Conta Vinculada MPC; **(b)** da participação da MPC como sócia de sociedades em conta de participação (SCPs) vinculadas aos empreendimentos imobiliários **(b.1)** Villa Carneiros Costa do Mar; e **(b.2)** Villa Carneiros Costa Azul, de modo que a participação da MPC deverá ser depositada e transitar na Conta Vinculada MPC; e **(c)** comercialização de unidades autônomas (bens imóveis) que sejam de propriedade da Devedora e tenham sido comercializadas pela Devedora, situadas no empreendimento imobiliário Empreendimento Praia Exclusive, os quais deverão ser depositados e transitar na Conta Vinculada SPE; e **(d)** todos e quaisquer recursos, existentes e/ou futuros provenientes dos Direitos Creditórios MPC e/ou dos Direitos Creditórios SPE, limitados à definição acima, recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na Conta Vinculada MPC e na Conta Vinculada SPE, conforme o caso, enquanto vigente o Contrato de Cessão Fiduciária, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária; a ser constituída pela MPC e Emissora, na qualidade de cedentes fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária.

b) Alienação Fiduciária de Cotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas

A alienação fiduciária sobre 100% (cem por cento) das cotas da Devedora, de titularidade da Due, a ser constituída pela Due, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas.

c) Aval

Os Avalistas estão obrigados em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários, responsabilizando-se pelo seu adimplemento integral, bem como por adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou da execução de outras garantias eventualmente prestadas no âmbito dos Documentos da Operação.

ENCARGOS MORATÓRIOS

Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais, ocorrendo atraso imputável à Devedora no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, se comprovadamente realizada.

LOCAL E FORMA DE PAGAMENTO

Os pagamentos a que fizer jus a Emissora serão efetuados pela Devedora mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado.

PROCEDIMENTOS DE VERIFICAÇÃO DO LASTRO

O Agente Fiduciário verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários lastro na medida em que a Termo de Emissão e os atos societários de aprovação da emissão forem registrados junto aos respectivos órgãos competentes. Adicionalmente, verificou a existência do Termo de Emissão mediante o recebimento da via digital do Termo de Emissão, que contou com o assessor legal independente contratado especialmente para fim de elaboração da minuta e verificação dos requisitos legais de emissão do Termo de Emissão.

A Emissora se obriga a informar a comprovação da utilização dos recursos captados através da Emissão, de acordo com a Destinação dos Recursos, através dos Relatórios de Destinação dos Recursos, sendo que o primeiro Relatório de Destinação dos Recursos deverá ser apresentado em 31 de janeiro de 2024, e assim sucessivamente em periodicidade semestral.

10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão

A Devedora emitiu as Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, as quais foram subscritas pela Emissora, tornando-se, portanto, titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais.

A Emissora, em razão da aquisição das Notas Comerciais vinculou em caráter irrevogável e irretratável, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, aos CRI da 73ª (septuagésima terceira) emissão, da série única da Emissora, os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Securitização.

10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais.

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

Não aplicável.

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II do Termo de Emissão. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento das Notas Comerciais e dos CRI aos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, permanecendo segregados de outros recursos.

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo

Os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais e devidos por um único devedor, a Devedora, e garantidos pela Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis e pelo Aval. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta.

Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora verificou que não ocorreu resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento dos CRI de sua emissão.

Ainda, não houve inadimplência, perda e/ou pré-pagamento da Devedora em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data deste Prospecto.

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora declara não ter conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Na ocorrência de um ou mais Eventos de Vencimento Antecipado, conforme disposto no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, tal situação acarretará redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do Coordenador Líder da Oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e os coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais

O presente item não é aplicável.

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados

Haverá possibilidade de pré-pagamento dos CRI, nos termos previstos nos subitens do item 10.9 abaixo.

10.9 Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos

A EMISSORA COMUNICARÁ AOS TITULARES DOS CRI, AO AGENTE FIDUCIÁRIO, AO CUSTODIANTE, AO ESCRITURADOR E À B3 SOBRE O RESGATE ANTECIPADO TOTAL DOS CRI OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL MEDIANTE PUBLICAÇÃO DE COMUNICADO NO WEBSITE DA SECURITIZADORA E POR MEIO DO SISTEMA DE ENVIO DE INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS DA CVM, COM ANTECEDÊNCIA MÍNIMA DE 3 (TRÊS) DIAS ÚTEIS, COM RELAÇÃO AO RESPECTIVO PAGAMENTO.

O PAGAMENTO DO RESGATE ANTECIPADO TOTAL DOS CRI E DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL DEVERÁ SER REALIZADO POR MEIO DE PROCEDIMENTO ADOTADO PELA B3 PARA OS ATIVOS CUSTODIADOS ELETRONICAMENTE NA B3.

Amortização dos CRI

Observados os eventos de Amortização Extraordinária Parcial dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado mensalmente, após o período de carência de 1 (um) ano contado a partir da Data de Emissão dos CRI, na forma descrita no Anexo II ao Termo de Securitização.

Amortização Extraordinária Parcial dos CRI

Haverá amortização extraordinária parcial dos CRI, na hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido no Termo de Emissão) a partir de 13 de dezembro de 2024, ou de Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido no Termo de Emissão) das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão ("Amortização Extraordinária Parcial"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Parcial, o valor devido pela Emissora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário das CRI, conforme o caso, a ser amortizada, acrescida da Remuneração e dos demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Parcial, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a ser amortizada.

Resgate Antecipado Total dos CRI

A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Total dos CRI, de forma total, na ocorrência de (i) verificação do efetivo vencimento antecipado das Notas Comerciais quando da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais previsto no item 8.1 do Termo de Emissão; ou (ii) do Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido no Termo de Emissão) ou do Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido no Termo de Emissão) das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e resgate antecipado dos CRI

Ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais (observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável), a Emissora deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para que seja deliberada a orientação a ser tomada pela Securitizadora em relação a eventual não decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão. Se, na referida Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de titular não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; caso contrário, em caso de não instalação em primeira ou segunda convocação ou em caso de instalação sem que haja quórum para deliberação pelo não vencimento antecipado, ou ainda caso os Titulares dos CRI decidam por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI.

Vencimento Antecipado: Observados os prazos de cura definidos no Termo de Emissão, a Emissora, mediante aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá exigir o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração das Notas Comerciais devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão, e também cessar toda e qualquer integralização que ainda não tenha ocorrido, na ocorrência de quaisquer dos eventos previstos nesta Cláusula, sempre com relação à Devedora e/ou aos Avalistas e/ou aos Garantidores ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

a) ocorrência de (i) liquidação, dissolução, insolvência civil ou decretação de falência da Devedora e/ou dos Garantidores e/ou dos Avalistas ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (ii) pedido de autofalência da Devedora ou insolvência civil/autofalência dos Garantidores e/ou dos Avalistas, conforme o caso, ou de qualquer

processo similar em outra jurisdição; (iii) pedido de falência ou qualquer processo similar em outra jurisdição formulado por terceiros em face da Devedora e/ou dos Garantidores e/ou dos Avalistas e não elidido no prazo legal; (iv) propositura pela Devedora de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (v) ingresso em juízo pela Devedora e/ou pelos Garantidores e/ou pelos Avalistas com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo similar em outra jurisdição; (vi) encerramento das atividades da Devedora, conforme aplicável, ressalvando que, diante do fato de a Devedora ser uma sociedade de propósito específico (SPE) imobiliário, a conclusão do Empreendimento Praia Exclusive que compõe o seu propósito específico não representará um Evento de Vencimento Antecipado, limitando a hipótese deste item "vi" ao distrato social ou ato equivalente registrado na junta comercial competente;

b) mudança ou alteração do objeto social da Devedora e/ou dos Garantidores e/ou dos Avalistas, conforme o caso, de forma a alterar as suas atuais atividades principais, ou a agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades principais atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito da Emissora;

c) redução do capital social da Devedora e/ou dos Garantidores e/ou dos Avalistas, conforme o caso, sem o consentimento prévio por escrito da Emissora;

d) nos casos previstos nos incisos II e III do artigo 333 e incisos I, IV e V do artigo 1.425 do Código Civil, respeitados os prazos previstos no Termo de Emissão com relação às obrigações estipuladas nos referidos artigos;

e) cisão, fusão, incorporação, aquisição, qualquer outro tipo de reorganização societária da Devedora e/ou dos Garantidores e/ou dos Avalistas, conforme o caso, sem a prévia e expressa aprovação da Emissora, em observância à deliberação dos Titulares dos CRI;

f) alteração do controle direto ou indireto da Devedora e/ou dos Garantidores e/ou dos Avalistas, conforme o caso;

g) alienação, cessão, doação, e/ou a transferência de bens ou direitos sobre os quais tenha sido constituída a Alienação Fiduciária de Cotas e/ou a Cessão Fiduciária de Recebíveis, no todo ou em partes, exceto conforme disposto no Contrato de Alienação Fiduciária;

h) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Garantidores e/ou pelos Avalistas, de qualquer obrigação pecuniária relativa ao Termo de Emissão e/ou aos demais Documentos da Operação, independente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial, não sanado em até 5 (cinco) dias contados do respectivo inadimplemento, exceto nos casos em que houver prazo de cura específico para o cumprimento da referida obrigação, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios pela Devedora;

i) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou dos Garantidores e/ou dos Avalistas, conforme o caso, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), inclusive aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais local ou internacional, seja como parte ou como garantidora;

j) constituição de qualquer ônus sobre as Notas Comerciais que não seja decorrente da sua vinculação aos CRI;

k) comprovação de falsidade de qualquer declaração ou garantia feita pela Devedora e/ou pelos Garantidores e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, no Termo de Emissão ou em quaisquer Documentos da Operação;

l) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão, no todo ou em parte, a terceiros, pela Devedora e/ou pelos Garantidores e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, das obrigações assumidas no Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, sem a prévia anuência da Emissora, mediante a consulta e aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI;

m) se o Termo de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação, forem declarados inválidos, nulos, ineficazes ou inexequíveis, por qualquer lei, decisão judicial ou sentença arbitral;

n) caso o Termo de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto por iniciativa da Devedora;

o) questionamento judicial, pela Devedora, sócios e/ou pelos Garantidores e/ou pelos Avalistas, sobre a validade e/ou exequibilidade dos Documentos da Operação;

p) redução do patrimônio líquido da Devedora e/ou dos Garantidores e/ou dos Avalistas, conforme o caso, em valor superior a 30% (trinta por cento) do valor de patrimônio declarado na declaração de imposto de renda do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022;

q) mora ou inadimplemento das obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em qual obrigação deveria ter sido cumprida, sendo que o prazo de cura previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado;

r) descumprimento de obrigações pecuniárias de qualquer contrato, título ou outro instrumento celebrado ou que venha a ser celebrado com quaisquer terceiros, no montante individual ou agregado, igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para a Devedora e/ou para os Garantidores e/ou para os Avalistas, observados os prazos de cura aplicáveis;

s) existência de qualquer protesto de títulos ou negativação, da Devedora e/ou dos Garantidores e/ou dos Avalistas, em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emissoras de Cheques sem Fundo – CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em face da Devedora e/ou dos Garantidores e/ou dos Avalistas, conforme o caso, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) exceto se, no prazo legal ou no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, o que for maior, tiver sido validamente comprovado à Emissora que o protesto e/ou negativação foram: (a) cancelado(s), sustado(s) ou suspenso(s); (b) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; (c) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo; ou (d) solucionados em decorrência de pagamento;

t) existência de disputas, fiscalizações e/ou quaisquer outros procedimentos, judiciais, arbitrais ou extrajudiciais em valor individual ou agregado superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, que possam, no entendimento da Emissora, afetar o cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores e/ou pelos Avalistas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé pela Devedora e/ou pelos Garantidores e/ou pelos Avalistas, nas esferas administrativa judicial e/ou arbitral com a obtenção do efeito suspensivo e que não cause um Efeito Adverso Relevante (conforme definido no Termo de Emissão);

u) fornecimento pela Devedora e/ou pelos Garantidores e/ou pelos Avalistas, diretamente ou através de prepostos ou mandatários, de informações falsas, inconsistentes, incorretas e insuficientes, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza, ou omitir(em) informações que se fossem do conhecimento da Emissora pudessem alterar o julgamento a respeito da concessão do crédito objeto do Termo de Emissão;

v) não regularização pela Devedora e/ou pelos Garantidores e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, dos registros necessários nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, nos termos e prazos estabelecidos nos Documentos da Operação;

w) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, permissões, alvarás ou licenças, inclusive de natureza ambiental, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, que afete de forma significativa a continuidade de suas atividades ou as declarações e obrigações do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Parte comprove a existência de provimento jurisdicional ou documento oficial emitido pelo órgão competente que autorize a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da licença, alvará, permissão ou autorização necessária para tanto;

x) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental que resulte na perda da propriedade ou posse direta de bens ou ativos, que possa causar um Efeito Adverso Relevante e resultar na incapacidade da Devedora e/ou dos Garantidores e/ou dos Avalistas, na opinião justificada da Emissora, de cumprir suas obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;

y) perda, penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa com efeitos imediatos sobre bens, cujo valor contábil individual ou agregado seja superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para a Devedora e/ou para os Garantidores e/ou para os Avalistas, exceto se, dentro de 30 (trinta) dias, referida medida seja suspensa por outra decisão judicial ou administrativa;

z) se a Devedora e/ou os Garantidores e/ou os Avalistas, seus respectivos representantes, conforme aplicável, forem condenados, por qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem o incentivo à prostituição e/ou trabalho infantil, trabalho escravo ou crime contra o meio ambiente;

aa) existência de qualquer decisão da Devedora e/ou dos Garantidores e/ou dos Avalistas, em procedimento administrativo que enseje a inclusão de qualquer uma das sanções previstas no Portal da Transparência (CEIS, CNEP, CEAF) e/ou decisão judicial em 1ª (primeira) instância relacionados a práticas contrárias às Obrigações Anticorrupção (conforme definido no Termo de Emissão), desde que não esteja com efeito suspensivo decorrente de recurso;

bb) em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra forma de constrição judicial dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

cc) distribuição de lucros ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios acima do mínimo legal obrigatório, caso a Devedora e/ou os Garantidores e/ou dos Avalistas, conforme o caso, estejam em mora com quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Operação;

dd) caso, em qualquer hipótese, a Alienação Fiduciária de Cotas enquanto vigente não recaia sobre a integralidade das cotas representativas do capital social da Devedora;

ee) não observância, pela Devedora, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, do seguinte índice financeiro, a ser calculado anualmente pela Devedora e tendo o seu enquadramento validado pela Emissora dentro de 90 (noventa) dias contados do término de cada exercício fiscal da Devedora, a partir do exercício fiscal findo em 2023 (inclusive):

Dívida Líquida da MPC / EBITDA da MPC:

igual ou menor que 4,0 x no 1º ano; e

igual ou menor que 3,5 x a partir do 2º ano.

Para fins deste Prospecto:

"Dívida Líquida da MPC" significa, em relação às demonstrações financeiras individuais da MPC, ou seja, sem considerar reflexos contábeis das demonstrações financeiras de suas controladas: (i) o somatório das rubricas (a) "Empréstimos e Financiamentos", constante do Passivo Circulante e do Passivo não Circulante; e (b) "Notas Comerciais", constante do

Passivo Circulante e do Passivo não Circulante (ou rubricas que vierem a substituí-las no futuro); (ii) subtraindo o somatório das rubricas (a) "Caixa e Equivalentes de Caixa" constante do Ativo Circulante; e (b) "Aplicações Financeiras" constante do Ativo Circulante e Ativo não Circulante (ou rubricas que vierem a substituí-las no futuro).

"EBITDA da MPC" significa, em relação às demonstrações financeiras individuais da MPC, ou seja, sem considerar reflexos contábeis das demonstrações financeiras de suas controladas: o EBITDA Ajustado anual da MPC conforme informado nas suas demonstrações financeiras anuais; o "EBITDA Ajustado" corresponde ao lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionadas as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, como por exemplo venda de ativos e reavaliação de ativos.

ff) não observância, pela Devedora, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, do seguinte índice de cobertura mínimo, a ser calculado mensalmente pela Devedora e tendo o seu enquadramento validado pela Emissora a partir da liquidação dos CRI:

Recebíveis / [PMT CRI + Custos de Manutenção do CRI]: igual ou maior a 150%

"Recebíveis" significa todos os valores que transitaram pela Conta Vinculada no mês anterior ao mês da medição.

"PMT CRI" significa o somatório da próxima parcela vincenda dos CRI referente à parcela de amortização e remuneração.

"Custos de Manutenção dos CRI" significa os custos de manutenção dos CRI previstos no Anexo III do Termo de Emissão.

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço

PROCEDIMENTOS DE VERIFICAÇÃO DO LASTRO

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

O Escriturador foi contratado para prestar, no âmbito da Emissão, os serviços de escrituração dos CRI, que serão mantidos sob o sistema escritural, sem emissão de certificados, consistente na manutenção da totalidade dos CRI emitidos pela Emissora, incluindo a abertura e manutenção em sistemas informatizados de livros de registro, o registro: **(i)** das informações relativas à titularidade dos CRI; **(ii)** dos direitos reais de fruição ou de garantia e de outros gravames incidentes sobre os CRI; **(iii)** das movimentações dos CRI, não se limitando aos procedimentos necessários, quando for o caso, do regime de depósito centralizado; e **(iv)** do tratamento de eventos incidentes, conforme o contrato de prestação de serviços de escrituração, a legislação vigente e posteriores alterações.

No âmbito da Emissão e da Oferta, não foi contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos. A verificação do cumprimento da destinação dos recursos será realizado pelo Agente Fiduciário e a cobrança do pagamento das Notas Comerciais será realizada pela Emissora, conforme previsto no Termo de Emissão e no Termo de Securitização.

Assim, em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que o preço de integralização das Notas Comerciais corresponde ao Valor Total da Emissão dos CRI.

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização

Este item não é aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora.

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil

Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, as informações referentes à Devedora estão descritas na seção 12, abaixo.

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que há, como lastro, uma dívida emitida pela Devedora por meio do Termo de Emissão.

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas

Devedora: PROJETO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	
Data de Constituição	19/09/2020
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade Empresária Limitada
País de Constituição	Brasil
Sede	Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 2603, Torre A, Pina, CEP 51110-160, Recife - PE
Prazo de Duração	Indeterminado

A Devedora tem o propósito específico de desenvolvimento, construção e comercialização do empreendimento imobiliário "Praia Exclusive" a ser realizado no imóvel registrado na matrícula nº 6894, Livro 02, Ficha 01, do registro geral de imóveis de Ipojuca/PE.

Tendo em vista que o lastro dos CRI é representado integralmente pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, o nível de concentração dos Créditos Imobiliários é de 100% (cem por cento) em relação à Devedora.

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

As demonstrações financeiras da Devedora relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, estão incorporadas por referência a este Prospecto.

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado

Capitalização da Devedora

A capitalização total da Devedora, composta por empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), Contas a pagar – *Leasing* (circulante e não circulante) e patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2022, está apresentada na tabela abaixo e indica (i) a posição naquela data na coluna "Histórico"; e (ii) a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), e após a dedução das comissões e

despesas estimadas da Oferta, conforme previstas no item "14.2" deste Prospecto, na coluna "Ajustado". As informações abaixo referentes à coluna "Histórico", foram extraídas das Demonstrações Financeiras da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

	Em 31 de dezembro de 2022	
	Histórico	
	(Em milhares de R$)	
Empréstimos e financiamentos (circulante)	-	-
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	-	32.648
Contas a pagar – Leasing (circulante e não circulante)	-	-
Patrimônio Líquido	18.996	18.986
Capitalização Total [(1)]	18.996	51.644

(1) A Capitalização Total é a soma de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), contas a pagar – *Leasing* (circulante e não circulante) e patrimônio líquido da Devedora. Ressalta-se que outras sociedades poderão utilizar definições diversas de capitalização total.

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as Demonstrações Financeiras da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, e em conjunto com as respectivas notas explicativas, anexadas a este Prospecto.

Índices Financeiros

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna "Índice Histórico", os índices referidos calculados com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022; e (ii) na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na Oferta:

	Em 31 de dezembro de 2022	
Índice de Liquidez	**Índice Histórico**	**Índice de Liquidez**
Liquidez geral (em dias)	1,6	1,3

O índice de liquidez geral corresponde ao quociente da divisão de ativo circulante somado ao ativo não circulante pelo passivo circulante somado ao passivo não circulante em 31 de dezembro de 2022.

	Em 31 de dezembro de 2022	
Índice de Atividade	**Índice Histórico**	**Índice de Atividade**
Prazo Médio de Recebimento de Clientes (em dias)	11,5	11,5
Giro do Ativo Médio Total	1,2	0,8

O prazo médio de recebimento de clientes corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio do contas a receber (saldo do contas a receber em 31 de dezembro de 2022 acrescido do saldo do contas a receber em 31 de dezembro de 2021 dividido por dois) pela (ii) receita operacional líquida do exercício social de 31 de dezembro de 2022; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de doze meses.

O giro do ativo médio total corresponde ao quociente da divisão (i) da receita operacional líquida do giro do ativo médio total corresponde ao quociente da divisão (i) da receita operacional líquida do exercício social de 31 de dezembro de 2022 pela (ii) soma do ativo total em 31 de dezembro de 2022 e do ativo total em 31 de dezembro de 2021 dividido por dois.

	Em 31 de dezembro de 2022	
Índice de Endividamento	**Índice Histórico**	**Índice de Endividamento**
Índice de endividamento	1,59	3,31

O índice de endividamento corresponde ao quociente da divisão do passivo circulante somado ao passivo não circulante pelo total do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2022.

	No exercício social de 31 de dezembro de 2022	
Índice de Lucratividade	**Índice Histórico**	**Índice de Lucratividade**
Margem líquida	43%	43%

A margem líquida é calculada pela divisão do lucro líquido do exercício social de 31 de dezembro de 2022 pela receita líquida de 2021 do mesmo período.

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios

Não aplicável, visto que a Devedora é sociedade de responsabilidade limitada.

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A DEVEDORA

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Coordenador Líder e o grupo econômico do qual faz parte não mantêm relacionamento com a Devedora.

Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores do Coordenador Líder e a Devedora.

ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder mantém relacionamento comercial com o Agente Fiduciário decorrentes do exercício de suas atividades sociais, tendo em vista a atuação do Agente Fiduciário em outras operações de renda fixa, incluindo prestação de serviços em operações de securitização e outras operações no mercado de capitais estruturadas pelo Coordenador Líder.

Não há qualquer relação ou vínculo societário, nem relações de empréstimos e financiamentos entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário e/ou sociedades de seu grupo econômico.

As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito.

ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A INTITUIÇÃO CUSTODIANTE/ESCRITURADOR

Além (i) do relacionamento decorrente da Oferta, e (ii) do relacionamento existente entre o Coordenador Líder e o Escriturador decorrente da estruturação, coordenação e distribuição de operações de securitização, na data deste Prospecto, o Coordenador Líder não mantém com o Escriturador qualquer outo relacionamento comercial relevante.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Escriturador.

As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O BANCO LIQUIDANTE

Além (i) do relacionamento decorrente da Oferta, e (ii) do relacionamento existente entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante decorrente da estruturação, coordenação e distribuição de operações de securitização, na data deste Prospecto, o Coordenador Líder não mantém com o Banco Liquidante qualquer outo relacionamento comercial relevante.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante.

As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

ENTRE A DEVEDORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, a Devedora não possui relacionamento relevante com o Agente Fiduciário. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

ENTRE A DEVEDORA E A INTITUIÇÃO CUSTODIANTE/ESCRITURADOR

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, a Devedora não possui relacionamento relevante com a Instituição Custodiante/Escriturador. Não há qualquer relação ou vínculo societário da Devedora com a Instituição Custodiante/Escriturador. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

ENTRE A DEVEDORA E O BANCO LIQUIDANTE

Na data deste Prospecto, a Devedora não possui relacionamento relevante com o Banco Liquidante. Não há qualquer relação ou vínculo societário da Devedora com o Banco Liquidante. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

14.1. Condições do Contrato de Distribuição

O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição relacionadas à Oferta dos CRI, incluindo a integralização dos CRI, fica condicionado à satisfação das condições abaixo descritas ("Condições Precedentes"):

a) assinatura, pelas respectivas partes envolvidas, dos seguintes Documentos da Operação: (i) o Termo de Emissão; (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Termo de Securitização; e (v) o Contrato de Distribuição;

b) apresentação, na data de liquidação da Oferta, da opinião legal da Oferta, emitida pelo assessor legal contratado para a operação, em condições satisfatórias à Securitizadora;

c) cumprimento, pela Devedora, de todas as suas obrigações, pecuniárias e não pecuniárias, exigíveis até a data de liquidação da Oferta, previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação;

d) não incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre a Oferta, ou aumento das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes sobre a Oferta na data de assinatura do Contrato de Distribuição, de modo a tornar mais oneroso o investimento nos CRI;

e) não ocorrência de alterações nas normas legais ou regulatórias aplicáveis do Brasil ao mercado financeiro e de capitais que alterem substancialmente os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados à Oferta ou a qualquer elemento envolvido na Oferta que a torne inviável e/ou extremamente onerosa aos investidores dos CRI;

f) não ocorrência de motivos de força maior ou caso fortuito que tornem inviável ou desaconselhável a realização da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição;

g) não ocorrência de qualquer dos seguintes eventos, por ou em relação à Devedora e/ou qualquer empresa do grupo econômico da Devedora:

(i) liquidação, dissolução ou decretação de falência;

(ii) pedido de autofalência;

(iii) pedido de falência formulado por terceiros não devidamente elidido por estas no prazo legal;

(iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou

(v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente.

h) não ocorrência de alterações no setor de atuação da Devedora ou mesmo indicações de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado dos CRI ou que tornem impossível ou desaconselhável o investimento nos CRI;

i) não ocorrência de alteração material e adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais, operacionais da Devedora e/ou dos Avalistas que torne inviável ou desaconselhável o investimento nos CRI;

j) inexistência de quaisquer impedimentos legais e/ou regulatórios à realização da Oferta;

k) não ocorrência de alteração do controle societário, direto ou indireto, da Devedora e/ou dos Avalistas, excepcionando os casos autorizados nos Documentos da Operação;

l) conclusão da auditoria jurídica da Oferta realizada pelo assessor legal da Operação, em padrão de mercado, atestando, de forma satisfatória a exclusivo critério da Securitizadora, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam, ou tornem desaconselhável a realização da Oferta;

m) registro do Termo de Securitização na B3;

n) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e

o) obtenção do registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3.

14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta

A comissão devida ao Coordenador Líder e as despesas estimadas com auditores, advogados, demais prestadores de serviços e outras despesas serão de responsabilidade do Patrimônio Separado arcadas pela Securitizadora mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas e/ou pagas diretamente pela Devedora, conforme o caso, conforme descrito abaixo indicativamente:

DESPESAS INICIAIS
ESTRUTURAÇÃO - CRI

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 | CETIP	Registro Debêntures, CRI, CRA, LF, CDCA, Cotas de Fundo Fechado, Nota Comercial	A vista	0,029000%	10.150,00	0,00%	10.150,00
B3 | CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	A vista		87,83	0,00%	87,83
Tozzini	Assessor Legal	A vista		125.000,00	9,25%	137.741,05
Trustee	Agente Fiduciário	Anual		13.500,00	16,33%	16.134,82
Vortx	Agente Registrador	A vista		5.000,00	16,33%	5.975,86
Canal Investimentos	Taxa de estruturação e emissão	A vista		55.000,00	16,33%	65.734,43
Canal Securitizadora	Distribuição Passiva	A vista		5.000,00	14,25%	5.830,90
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	Mensal		4.000,00	14,25%	4.664,72
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000%	10.500,00	0,00%	10.500,00
EQI	Fee de sucesso	A vista		818.515,00	0,00%	818.515,00
EQI	Distribuição	A vista	2,400000%	R$ 840.000,00	0,00%	840.000,00
EQI	Estruturação	A vista	1,200000%	R$ 420.000,00	0,00%	420.000,00
Luz	Diagramação de documentos	A vista		15.000,00	0,00%	15.000,00
Neo	Auditoria (Valor de R$ 40,00 por contrato auditado, com minimo de R$ 2.000,00)	A vista		2.000,00	0,00%	2.000,00
TOTAL				**2.323.752,83**		**2.352.334,61**

DESPESAS RECORRENTES

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 | CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,000800%	280,00	0,00%	280,00
B3 | CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,002000%	700,00	0,00%	700,00
B3 | CETIP	Taxa de utilização B3 | Cetip	Mensal		100,00	0,00%	100,00
Trustee	Agente Fiduciário	Anual		13.500,00	16,33%	16.134,82
Vortx	Agente Liquidante + Escriturador	Anual		12.000,00	16,33%	14.342,06
Vortx	Instituição Custodiante	Anual		8.000,00	16,33%	9.561,37
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	Mensal		4.000,00	14,25%	4.664,72
Canal Securitizadora	Cálculo de covenants	Por verificação		2.000,00	14,25%	2.332,36
Contabilidade	Contador	Mensal		350,00	0,00%	350,00
UHY Bendorautes	Auditoria	Anual		4.500,00	13,65%	5.211,35
Neo	Acompanhamento de Fluxo de Caixa	Semestral		3.000,00	0,00%	3.000,00
Neo	Espelhamento (Valor de R$ 5,00 por contrato, com minimo de R$ 800,00)	Mensal		800,00	0,00%	800,00
MÉDIA MENSAL				**49.230,00**		**57.476,68**

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

15.1. Formulário de Referência da Emissora

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e as informações exigidas no item 15.1 e 15.3 da seção "*Informações do Prospecto*" do Anexo E da Resolução CVM nº 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como empresas ligadas, coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, que, se encontra disponível para consulta no seguinte *website:*

- **www.cvm.gov.br** (neste *website*, acessar clicar em "Central de Sistemas", posteriormente no campo "Informações sobre Companhias", selecionar "Consulta de Documentos de Companhias Registradas (abertas, estrangeiras e incentivadas), Dispensadas de Registro e BDR Não Patrocinado", nesta página digitar "Canal Companhia de Securitização" e, em seguida, selecionar no campo "Categoria" o termo "FRE – Formulário de Referência", selecionar o período desejado e na sequência, clicar na opção "Continuar" e, posteriormente, selecionar o formulário de referência a ser consultado e clicar em "Download" ou "Consulta").

O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

As demonstrações financeiras da Emissora elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei nº 6.404, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 podem ser encontradas no seguinte website:

- **www.cvm.gov.br**: neste website, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", em seguida inserir "Canal Companhia de Securitização" no campo de busca e clicar em "Continuar", clicar em "Canal Companhia de Securitização" e, nos filtros de pesquisa, selecionar "DFP".

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA

As demonstrações financeiras da Devedora, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, podem ser solicitadas à devedora no seguinte *website*: jonathan.dias@dueincorporadora.com.br ou karla.tavares@dueincorporadora.com.br.

As demonstrações financeiras da Devedora, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 da Devedora, incorporadas por referência a este Prospecto, foram objeto, respectivamente, de auditoria e revisão por parte dos Auditores Independentes da Devedora.

AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS

Autorização Societária da Emissora

A Emissão e a Oferta dos CRI foram autorizadas, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 14 de dezembro de 2023, a ser registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo. A autorização societária da Emissora encontra-se anexa ao presente Prospecto no Anexo I.

Autorização Societária da Devedora

A emissão das Notas Comerciais é realizada e o Termo de Emissão é celebrado de acordo com a Ata de Reunião de Sócios da Emissora, realizada em 14 de dezembro de 2023, a ser registrada na Junta Comercial do Estado de Pernambuco. A autorização societária da Devedora encontra-se anexa ao presente Prospecto no Anexo II.

Estatuto Social da Securitizadora e Contrato Social da Devedora

A Emissora tem por objeto social: (i) aquisição e securitização de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários; (ii) aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos do agronegócio; (iii) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, próprias ou de terceiros; (iv) gestão e administração de carteiras de crédito do agronegócio, próprias ou de terceiros; emissão distribuição e a colocação de forma pública ou privada de certificados de recebíveis imobiliários no mercado financeiro e de capitais, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com suas atividades; (v) a emissão, distribuição e a colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis do agronegócio e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades; (vi) atuação como agente fiduciário de letras imobiliárias garantidas, estando, para tanto, autorizada ao exercício da atividade de administração de bens e ativos de terceiros; (vii) a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios do agronegócio ou de direitos de crédito imobiliário e emissão de certificados de recebíveis do agronegócio, certificados de recebíveis imobiliários ou outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio ou em direitos de crédito imobiliários, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão; e administração, recuperação e alienação de direitos de crédito; (viii) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão; (ix) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (x) consultoria de investimentos em fundo de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e do agronegócio; (xi) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e do agronegócio; (xii) prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Securitizadora; (xiii) realização de operações no mercado de derivativos visando a cobertura de riscos de sua carteira de créditos; e (xiv) participação em outras sociedades, como sócia, acionista ou quotista, no país ou no exterior (holding). O estatuto social da Securitizadora pode ser encontrado no seguinte *website*: https://www.canalsecuritizadora.com.br/downloads_ae (neste *website*, clicar no arquivo "Estatuto Social").

De acordo com o seu contrato social atualmente em vigor, a Devedora tem como objeto social as seguintes atividades econômicas: (a) compra e venda de imóveis próprios; (b) aluguel de imóveis próprios; (c) gestão e administração da propriedade imobiliária; (d) construção de edifícios; (e) loteamento de imóveis próprios; e (f) incorporação de empreendimentos imobiliários. A Devedora tem o propósito específico de desenvolvimento, construção e comercialização do empreendimento imobiliário a ser realizado no imóvel registrado na matrícula nº 6894, Livro 02, Ficha 01, do registro geral de imóveis de Ipojuca/PE, com a seguinte descrição: Gleba EXTO EKO, oriunda do remembramento das glebas III e IV, desmembradas da área Merepe C, da Fazenda Merepe, situada no município de Ipojuca, Estado de Pernambuco, com área de 47.475,00m2 e perímetro de 1.152,70m, com os seguintes limites e confrontações: partindo do marco inicial do canto M1 do

presente roteiro demarcatório, limite com a linha da praia, o caminhamento prossegue na direção NO ao longo de 468,00m, até alcançar o marco no canto M2, marco este limite com área Merepe B1, deste marco com ângulo interno de 80º 00’ o encaminhamento prossegue a uma distância de 101,60m ao longo da área Merepe B1, até alcançar o marco de canto M3, marco este limite com a Gleba Exto Muro Alto, deste marco com ângulo interno de 100º 00’ a uma distância de 479,00m foi visado o marco de canto M4, marco este limite com a linha de praia, deste marco com o ângulo 78º 34’ o caminhamento prossegue na linha da praia e a uma distância de 104,10m foi visado o marco de canto M1, marco inicial do presente roteiro demarcatório. O contrato social vigente da Devedora encontra-se anexo ao presente Prospecto no Anexo III.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para fins de constituição efetiva do vínculo entre os Créditos Imobiliários e os CRI, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos do Patrimônio Separado. O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, delineia detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. Adicionalmente, referido instrumento deverá prever os deveres e obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário perante os Titulares dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430, da Resolução CVM nº 17 e da Resolução CVM nº 60.

Acesso ao Termo de Securitização: www.canalsecuritizadora.com.br/emissoes (neste *website*, acessar “Emissões”, indicar o código do ativo, e assim obter o Termo de Securitização).

TERMO DE EMISSÃO

O Termo de Emissão foi celebrado entre a Emissora, a Devedora, os Avalistas e a MPC, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual foram colocadas de forma privada, as Notas Comerciais, exclusivamente para a Securitizadora, sem intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, para vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais, aos CRI. O Termo de Emissão encontra-se anexo ao presente Prospecto no Anexo IV.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

1. EMISSORA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474,
Conjunto 1.009/1.010, Vila Nova Conceição
CEP 04538-001 - São Paulo/SP
At.: Nathalia Machado e Amanda Martins
Telefone: (11) 3045-8808
E-mail:
operacional@canalsecuritizadora.com.br

2. COORDENADOR LÍDER

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474,
Conjunto 1.009/1.010,
Vila Nova Conceição
CEP 04538-001 - São Paulo/SP
At.: Nathalia Machado e Amanda Martins
Telefone: (11) 3045-8808
E-mail:
operacional@canalsecuritizadora.com.br

3. ASSESSOR JURÍDICO DA EMISSÃO

TOZZINI FREIRE ADVOGADOS

R. Borges Lagoa, n° 1.328 - Vila Mariana,
CEP 04038-004, São Paulo, SP
At.: Ricardo Stuber
Tel.: +55 (11) 5086-5000
www.tozzinifreire.com.br

4. AGENTE FIDUCIÁRIO

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima,
nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi
São Paulo, SP, CEP 04538-133
At.: Estevam Borali
Tel.: (11) 2197-4452
E-mail: eborali@trusteedtvm.com.br /
fiduciario@trusteedtvm.com.br

5. DEVEDORA

PROJETO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Avenida República do Líbano, nº 251,
Sala 2603, Torre A, Pina
Recife, Estado de Pernambuco,
CEP 51.110.160
At.: Jonathan Dias
Tel.: 81 98607-1546
E-mail:
jonathan.dias@dueincorporadora.com.br

6. ESCRITURADOR

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar,
Pinheiros
CEP 05425-020 – São Paulo, SP
At.: Alcides Fuertes / Fernanda Acunzo Mencarini
Telefone: (11) 4118-4211 /
(11) 3030-7177
E-mail: escrituracao@vortx.com.br

7. BANCO LIQUIDANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar -
Pinheiros
CEP: 05425-020, São Paulo – SP
At: Eugênia Souza / Marcio Teixeira
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: corporate@vortx.com.br

8. AUDITORES INDEPENDENTES

Dos Devedores:

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.

CNPJ: 54.276.936/0001-79

Avenida República do Líbano, nº 251,
Torre A, 27º Andar, Bairro do Pina

Recife, Estado de Pernambuco,
CEP 51110-160

At: Carlos Dauer (Diretor de Auditoria)

Telefone: (81) 3221-2620

E-mail: carlos.dauer@bdo.com.br

Da Emissora:

UHY BENDORAYTES & CIA AUDITORES INDEPENDENTES

CNPJ: 42.170.852/0001-77

Avenida Nações Unidas, nº 12.399,
conjuntos 73A e 74ª

At: Geysa Bendoraytes

Telefone: (21) 3030-4662

E-mail: geysa.bendoraytes@uhy-br.com

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDAS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E NA CVM.

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A Emissora declara que se encontra registrada como companhia securitizadora na CVM na categoria S1, nos termos da Resolução CVM nº 60, bem como que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto.

DECLARAÇÃO DA OFERTANTE

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM nº 160, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que:

(i) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição no âmbito da Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na emissão dos CRI;

(ii) este Prospecto e o Termo de Securitização contêm as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI a serem ofertados, da Emissora, da Devedora de suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM nº 160 e a Resolução CVM nº 60;

(iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento deste Prospecto, 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;

(v) nos termos da Lei nº 14.430, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais, sobre as Garantias, sobre a Conta do Patrimônio Separado, inclusive os Fundos, bem como sobre outros valores a eles vinculados e/ou depositados na Conta do Patrimônio Separado; e

(vi) verificou, em conjunto com o assessor legal da Oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização.

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

O Agente Fiduciário declara, nos termos do artigo 6º e do inciso V do artigo 11 da Resolução CVM nº 17, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que verificou, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, bem como que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17.

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM nº 160, que verificou, com o assessor legal, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, precisão, atualidade e suficiência das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização, para assegurar que:

(i) este Prospecto contém todas as informações relevantes e necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora e quaisquer outras informações relevantes, com relação às quais tomou todas as cautelas para assegurar que sejam verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM nº 160 e a Resolução CVM nº 60.

17. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA

Breve Histórico da Devedora

A Devedora é uma sociedade de propósito específico limitada com sede na cidade do Recife, Estado de Pernambuco, constituída em 16 de setembro de 2020, controlada pela Due.

O grupo tem como foco principal empreendimentos de praia de alto padrão, visando promover experiências, design, tecnologia e sustentabilidade através dos seus empreendimentos no litoral sul pernambucano.

Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora

O grupo incorpora, constrói e gerencia os apartamentos, criando uma abordagem sistêmica do negócio e, por isso, criou um ecossistema de marcas com o objetivo de atender seus clientes em todas as pontas do processo.

Os projetos são inovadores e trazem soluções de investimento e segunda moradia, com um modelo de negócio 360º que une o conforto residencial com a comodidade dos serviços de resort.

Fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios da Devedora

A Devedora poderá vir a ser material e adversamente afetada por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- expansão ou contração da economia brasileira, conforme medida pelas taxas de crescimento do PIB;
- inflação;
- taxas de câmbio;
- taxas de juros;
- aumento do desemprego;
- mudanças nas leis fiscais e tributárias;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- restrições nas remessas de fundos ao exterior; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza sobre a implementação de mudanças políticas ou regulatórias pelo governo brasileiro cria instabilidade na economia brasileira, aumentando a volatilidade do seu mercado de valores mobiliários. Essas incertezas, a recessão com um período de lenta recuperação no Brasil e outros desenvolvimentos futuros na economia brasileira podem afetar adversamente suas atividades e, consequentemente, seus resultados operacionais, e também podem afetar adversamente o preço de negociação de suas ações.

Listagem dos produtos e/ou serviços oferecidos pela Devedora e a participação percentual destes em sua receita líquida

A Devedora tem como atividades econômicas: (a) compra e venda de imóveis próprios; (b) aluguel de imóveis próprios; (c) gestão e administração da propriedade imobiliária; (d) construção de edifícios; (e) loteamento de imóveis próprios; e (f) incorporação de empreendimentos imobiliários.

Receita Líquida (R$ milhares)	Terceiro Trimestre findo em 30 de setembro de 2023	%
Compra e venda de imóveis próprios	-	0%
Aluguel de imóveis próprios	-	0%
Gestão e administração da propriedade imobiliária	-	0%
Construção de edifícios	-	0%
Loteamento de imóveis próprios	-	0%
Incorporação de empreendimentos imobiliários	9.849	100%
Total – Receita Líquida	9.849	100%

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento já divulgados

Conforme descrito em seu objeto social, a Devedora tem o propósito específico de desenvolvimento, construção e comercialização do empreendimento imobiliário a ser realizado no imóvel registrado na matrícula nº 6894, Livro 02, Ficha 01, do registro geral de imóveis de Ipojuca/PE, com a seguinte descrição: Gleba EXTO EKO, oriunda do remembramento das glebas III e IV, desmembradas da área Merepe C, da Fazenda Merepe, situada no município de Ipojuca, Estado de Pernambuco, com área de 47.475,00m2 e perímetro de 1.152,70m, com os seguintes limites e confrontações: partindo do marco inicial do canto M1 do presente roteiro demarcatório, limite com a linha da praia, o caminhamento prossegue na direção NO ao longo de 468,00m, até alcançar o marco no canto M2, marco este limite com área Merepe B1, deste marco com ângulo interno de 80º 00’ o encaminhamento prossegue a uma distância de 101,60m ao longo da área Merepe B1, até alcançar o marco de canto M3, marco este limite com a Gleba Exto Muro Alto, deste marco com ângulo interno de 100º 00’ a uma distância de 479,00m foi visado o marco de canto M4, marco este limite com a linha de praia, deste marco com o ângulo 78º 34’ o caminhamento prossegue na linha da praia e a uma distância de 104,10m foi visado o marco de canto M1, marco inicial do presente roteiro demarcatório.

Contratos relevantes celebrados pela Devedora

A Devedora não possui contratos relevantes.

18. DEFINIÇÕES

Neste Prospecto, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto.

Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto acima ou nos demais documentos da operação, conforme o caso; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) as referências contidas neste prospecto a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"Adailton":	O **ADAILTON JOSÉ DOS SANTOS FILHO**, brasileiro, divorciado, empresário, portador do documento de identidade nº 8.435.072- 50, SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 811.993.925-53, residente e domiciliado na cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Avenida Alphaville, nº 855, Condomínio Natyra, Apartamento 1303, Alphaville I, CEP 41701-015.
"Afiliadas":	Em relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade que seja sua controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora.
"Agente Fiduciário":	A **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04538- 133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46.
"Alienação Fiduciária de Cotas":	Significa a alienação fiduciária sobre 100% (cem por cento) das cotas da Devedora, de titularidade da Due, a ser constituída pela Due, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas.
"Amortização":	Significa a amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a qual está descrita na Cláusula 6.2.10 do Termo de Securitização.
"ANBIMA":	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"André":	O **ANDRÉ FARIA DA COSTA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do documento de identidade nº 8.782.115, SDS/PE, inscrito no CPF sob o nº 100.756.714-76, residente e domiciliado na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Rua Tenente João Cícero, nº 65. apto 2101, TO-A, Boa Viagem, CEP 51020-190.
"Anúncio de Início":	Significa o anúncio de início da Oferta, divulgado na forma do artigo 13 da Resolução CVM nº 160.
"Anúncio de Encerramento":	Significa o anúncio de encerramento da Oferta, divulgado na forma do artigo 13 da Resolução CVM nº 160.

"Assembleia Geral dos Titulares dos CRI":	A assembleia geral dos Titulares dos CRI, realizada na forma das Cláusulas 13.1 e seguintes do Termo de Securitização.
"Aval":	O aval outorgado nos termos do Termo de Emissão.
"Avalistas":	Significa, em conjunto, a Due, o Adailton e o André.
"B3":	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3**, instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, Centro, CEP 01010- 901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"BACEN":	O Banco Central do Brasil.
"Banco Liquidante":	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n° 215, 4° andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n° 22.610.500/0001-88, responsável pela liquidação financeira dos CRI.
"Cessão Fiduciária de Recebíveis":	A cessão fiduciária do fluxo de recebíveis presentes e futuros oriundos da **(a)** comercialização de unidades autônomas (bens imóveis) que sejam de propriedade da MPC e tenham sido comercializadas pela MPC, independentemente do empreendimento imobiliário onde estejam situadas, os quais deverão ser depositados e transitar na Conta Vinculada MPC; **(b)** da participação da MPC como sócia de sociedades em conta de participação (SCPs) vinculadas aos empreendimentos imobiliários **(b.1)** Villa Carneiros Costa do Mar; e **(b.2)** Villa Carneiros Costa Azul, sendo que as referidas incorporadoras comercializam unidades autônomas (bens imóveis) dos empreendimentos Villa Carneiros Costa do Mar e Villa Carneiros Costa Azul e os recebíveis integram o resultado distribuído nas SCPs, de modo que a participação da MPC deverá ser depositada e transitar na Conta Vinculada MPC; e **(c)** comercialização de unidades autônomas (bens imóveis) que sejam de propriedade da Devedora e tenham sido comercializadas pela Devedora, situadas no empreendimento imobiliário Empreendimento Praia Exclusive, os quais deverão ser depositados e transitar na Conta Vinculada SPE; e **(d)** todos e quaisquer recursos, existentes e/ou futuros provenientes dos Direitos Creditórios MPC e/ou dos Direitos Creditórios SPE, limitados à definição acima, recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na Conta Vinculada MPC e na Conta Vinculada SPE, conforme o caso, enquanto vigente o Contrato de Cessão Fiduciária, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária; a ser constituída pela MPC e Devedora, na qualidade de cedentes fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária.

"CETIP 21":	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3).
"CNPJ":	Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
"Código Civil":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Condições Precedentes":	São as condições precedentes estabelecidas na Cláusula Quarta do Contrato de Distribuição.
"Conta do Patrimônio Separado":	Conta corrente nº 46025-6, Agência 3100, no Itaú Unibanco S/A (nº 341), de titularidade da Emissora.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas":	O "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Due, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a SPE e a MPC como intervenientes.
"Contrato de Cessão Fiduciária":	O "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a SPE e a MPC, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária.
"Contrato de Distribuição":	O "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático de Certificados de Recebíveis Imobiliários sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da Série Única, da 73ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela da Projeto 11 Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.*", a ser celebrado entre a Emissora e a Devedora.
"Coordenador Líder":	A **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, conforme qualificada no preâmbulo.
"CPF":	Cadastro de Pessoas Físicas.
"Créditos Imobiliários":	São os créditos oriundos das Notas Comerciais, que compreendem a obrigação de pagamento, pela Devedora, do valor nominal unitário, da remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos do Termo de Emissão.
"CRI":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da série única da 73ª emissão da Emissora, que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas Notas Comerciais, nos termos do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 60, quando mencionados em conjunto.
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários.

"Data de Emissão das Notas Comerciais":	Significa a data de emissão das Notas Comerciais, conforme prevista no Termo de Emissão.
"Data de Emissão dos CRI":	14 de dezembro de 2023.
"Data de Integralização":	A data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3.
"Data de Pagamento da Remuneração":	Cada uma das datas de pagamento da Remuneração dos CRI, conforme cronograma constante do Anexo II.
"Data de Vencimento dos CRI":	15 de dezembro de 2027.
"Data de Vencimento das Notas Comerciais":	Significa a data de vencimento das Notas Comerciais, conforme prevista no Termo de Emissão.
"Devedora" ou "SPE":	**PROJETO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 2603, Torre A, Pina, CEP 51110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 38.482.799/0001-72.
"Dia Útil" ou "Dias Úteis":	Significa todos os dias, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.
"Documentos Comprobatórios":	Significam os documentos comprobatórios da destinação dos recursos das Notas Comerciais Escriturais, quais sejam, relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento Praia Exclusive, comprovantes de pagamento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento Praia Exclusive do respectivo semestre, conforme o caso de cada despesa.
"Documentos da Operação":	Os seguintes documentos quando mencionados em conjunto: (i) o Termo de Emissão; (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o(s) boletim(ns) de subscrição dos CRI; (vii) o(s) boletim(ns) de subscrição das Notas Comerciais; (viii) o prospecto da Oferta; (ix) a lâmina da Oferta; (x) o Anúncio de Início da Oferta; (xi) o Anúncio de Encerramento da Oferta; (xii) eventuais comunicados ao mercado; e (xiii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Emissão e que venham a ser celebrados.
"Due":	A **DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 2603, Torre A, Pina, CEP 51110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 37.806.875/0001-95.

"Emissão":	A presente emissão de CRI, a qual constitui a série única da 73ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
"Emissora" ou "Securitizadora":	A **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, conforme qualificada no preâmbulo.
"Empreendimento Praia Exclusive":	Significa o empreendimento imobiliário Praia Exclusive Muro Alto, situado na Praia de Muro Alto, Ipojuca/PE, localizado no imóvel descrito detalhadamente no Anexo VI ao Termo de Emissão.
"Escriturador":	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, responsável pela escrituração das Notas Comerciais.
"Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais":	Os eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais previstos na Cláusula 8.1 do Termo de Emissão.
"Fundo de Despesas":	O fundo de despesas em garantia das Obrigações Garantidas, constituído na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.6 do Termo de Securitização.
"Fundo de Obras":	O fundo de obras em garantia das Obrigações Garantidas, constituído na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.7 do Termo de Securitização.
"Fundo de Reserva":	O fundo de reserva em garantia do pagamento dos CRI, constituído na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.5 do Termo de Securitização.
"Fundos":	Significa, quando em conjunto, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva.
"Garantias":	Quando mencionadas em conjunto, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Cotas, o Aval e os Fundos.
"Garantidores":	Quando mencionadas em conjunto a Due, a SPE e a MPC.
"Instituição Custodiante":	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, responsável pela custódia dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários lastro do CRI.
"Investidores Profissionais":	São os investidores profissionais, de acordo com definição do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, conforme alterada.
"Investidores" ou "Investidores Qualificados":	São os investidores qualificados, de acordo com definição do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, conforme alterada.

"Lei nº 14.430":	Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.
"MDA":	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Montante Mínimo da Oferta":	O montante de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).
"MPC":	A **MPC LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 2603, Torre A, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 38.482.797/0001-83.
"Notas Comerciais":	Significa, quando mencionadas em conjunto, as notas comerciais escriturais da série única emitidas nesta data pela Devedora em favor da Emissora, nos termos do Termo de Emissão.
"Obrigações Garantidas":	Significam todas e quaisquer das obrigações, principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo, mesmo que decorrentes de eventual aditamento, perante a Emissora no âmbito da emissão das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento das Notas Comerciais, abrangendo o Valor Nominal Unitário e Remuneração (conforme definidos no Termo de Emissão), bem como o ressarcimento de todo e qualquer custo, encargo, despesa ou importância que comprovadamente venha a ser desembolsada pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora por conta da constituição e/ou aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária de Recebíveis, e todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora no âmbito do Termo de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas do Termo de Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, a encargos moratórios, multas, penalidades, despesas, custas, honorários extrajudiciais ou arbitrados em juízo, indenizações, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Emissora em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Emissora e da execução de garantias prestadas e quaisquer outros acréscimos devidos ao Agente Fiduciário ou à Emissora, decorrentes do Termo de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, independentemente de quaisquer outras garantias que a Emissora tenha recebido ou venha a receber, bem como eventuais honorários de assessores e todo e qualquer custo ou despesa devidamente comprovados.
"Oferta":	A oferta pública sob o Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM nº 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, da qual os CRI serão objeto.
"Patrimônio Separado":	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pela Conta do Patrimônio Separado, inclusive os Fundos. O

	Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações fiscais e devolução dos recursos pertencentes aos respectivos proprietários.
"Pessoas Vinculadas":	Significam os Investidores que sejam: **(a)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Emissora, da Devedora e dos Avalistas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(b)** quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentado.
"Prospecto":	Significa este *Prospecto de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 73ª (Septuagésima Terceira) Emissão, da Série Única, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 11 Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.*
"Regime Fiduciário":	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, inclusive os Fundos. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.
"Remuneração":	A remuneração dos CRI, calculada na forma da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado Total":	O resgate antecipado obrigatório dos CRI, conforme descrito na Cláusula 7.7.
"Resolução CVM nº 17":	A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 30":	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 60":	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 160":	Instrução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"Rito de Registro Automático de Distribuição":	Rito de registro automático de distribuição para emissores e valores mobiliários elegíveis, conforme art. 26 e art. 27 da Resolução CVM nº 160, a partir da qual o registro da oferta não se sujeita à análise prévia da CVM e a distribuição pode ser realizada automaticamente.
"*Servicer*":	**NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, conjunto 72, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46.

"Taxa DI":	Taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário, disponibilizado em sua página na internet (http://www.b3.com.br).
"Termo de Emissão":	Significa o "*Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real e Fidejussória, de Distribuição Privada, da Projeto 11 Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.*", celebrado nesta data pela Emissora, pela Devedora, pelos Avalistas e epla MPC, na qualidade de interveniente anuente.
"Termo de Securitização":	O "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 73ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 11 Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.*"
"Titulares dos CRI":	São os Investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI nos termos do Termo deSecuritização.
"Valor Nominal Unitário":	Os CRI terão valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
"Valor Total da Emissão":	O valor total da emissão na Data de Emissão dos CRI, a saber, R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais).
"Villa Carneiros Costa do Mar":	Significa o empreendimento imobiliário Villa Carneiros – Costa do Mar, situado na Praia dos Carneiros, Tamandaré/PE, em etapa de construção pela incorporadora Projeto Carneiros SPE 01 Ltda. (CNPJ nº 46.509.362/0001-03).
"Villa Carneiros Costa Azul":	Significa o empreendimento imobiliário Villa Carneiros – Costa Azul, situado na Praia dos Carneiros, Tamandaré/PE, em etapa de construção pela incorporadora Projeto Carneiros SPE 02 Ltda (CNPJ nº 46.459.066/0001-45).

ANEXO

ANEXO I	AUTORIZAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA
ANEXO II	AUTORIZAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA
ANEXO III	CONTRATO SOCIAL DA DEVEDORA
ANEXO IV	TERMO DE EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

AUTORIZAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ n° 41.811.375/0001-19
NIRE 353.0057653-5

ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA
REALIZADA EM 13 DE DEZEMBRO DE 2023

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 13 dias do mês de dezembro do ano de 2023, às 13 horas, na sede da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, na Cidade e 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 n° 41.811.375/0001-19 ("Companhia").

2. **CONVOCAÇÃO**: Dispensada a convocação, considerando a presença da unanimidade dos diretoras eleitos.

3. **PRESENÇA**: Presentes a totalidade dos membros da Diretoria, quais sejam: **(i)** Amanda Regina Martins, inscrita no CPF sob n. 430.987.638-25, portadora da carteira de identidade n. 36.853.047-4, expedida pelo SSP/SP, Diretora de Securitização e Distribuição; e **(ii)** Nathalia Machado Loureiro, inscrita no CPF sob n. 104.993.467-93 e portadora da carteira de identidade, expedida pela OAB/RJ n. 169.315, Diretora de Compliance.

4. **MESA:** Presidente: Sra. Amanda Regina Martins. Secretária: Sra. Nathalia Machado Loureiro.

4. **ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:

(i) Os termos e condições da emissão dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), em série única, da 73ª emissão da Companhia ("Emissão") a serem emitidos de acordo com a Lei n° 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, sendo que:

(a) os CRI terão como lastro os direitos creditórios, principais e acessórios das notas comerciais escriturais da série única, consubstanciados pelo "*Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real e Fidejussória, de Distribuição Privada, da Projeto 11 Empreendimentos Imobiliário Ltda.*" ("Notas Comerciais Escriturais" e "Termo de Emissão", respectivamente), a serem emitidas pela **PROJETO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 2603, Torre A, Pina, CEP 51110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 38.482.799/0001-72 ("Devedora") nos termos da Lei n° 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada;

(b) os CRI serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, e da Resolução CVM

Clicksign 82b553b0-d0ad-44dd-96f4-b78071a206a0

nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Oferta", "Resolução CVM 160" e "Resolução CVM 60", respectivamente); e

(c) a Emissão será realizada conforme os termos e condições a serem definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única, da 73ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 11 Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.*" ("Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Companhia e **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46 ("Agente Fiduciário").

(ii) a ratificação de todos os atos já praticados pela Companhia em relação à Emissão.

5. DELIBERAÇÕES: As diretoras reunidas deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas, aprovar e autorizar a Emissão e a Oferta, bem como ratificar todos os atos já praticados referentes à Emissão, sendo que, nos termos desta ata, está a diretoria da Companhia autorizada a **(i)** contratar os prestadores de serviços da Emissão, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário, o escriturador, o custodiante, o banco liquidante, o agente registrador e os assessores legais; e **(ii)** negociar, firmar os termos e celebrar todos os instrumentos e praticar todos os atos necessários à efetivação da Emissão, da Oferta, incluindo, mas não se limitando à celebração do Termo de Securitização, aos contratos de prestação de serviços relacionados à Emissão, aos instrumentos necessários à Oferta dos CRI e quaisquer outros em decorrência da Emissão, os quais serão celebrados em observância aos seguintes termos e condições:

A. Quantidade de Classes: os CRI serão emitidos em série única;

B. Quantidade de CRI: a Emissão compreenderá 35.000 (trinta e cinco mil) CRI;

C. Valor Nominal Unitário: o valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão (conforme definida abaixo), será de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário");

D. Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais);

E. Data de Emissão: a data de emissão dos CRI será a data determinada no Termo de Securitização;

F. Local e Data de Emissão: para todos os efeitos legais, os CRI serão emitidos na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

G. Forma e Comprovação de Titularidade: os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados. Para todos os fins de

Clicksign 82b553b0-d0ad-44dd-96f4-b78071a206a0 a Canal Companhia de Securitização, realizada em 13 de dezembro de 2023

comprovação de direito, serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") em nome do respectivo titular, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; e **(ii)** o extrato emitido pelo escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;

H. Data de Vencimento: os CRI terão vencimento de acordo com o definido no Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado e/ou de resgate antecipado dos CRI, previstas no Termo de Securitização;

I. Coobrigação da Emissora: não há;

J. Forma de Distribuição: Os CRI serão objeto de distribuição pública por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27, conforme aplicável, da Resolução CVM 160, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, o registro automaticamente dispensado de análise prévia pela CVM e a distribuição automaticamente realizada, no montante de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), sob regime de melhores esforços;

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160 será aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta (conforme termos definidos no Termo de Securitização), a ser indicado por cada um dos Investidores, até o percentual de 100% (cem por cento) de participação em relação ao volume da Oferta. Caso seja apurado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI originalmente ofertada, será vedada a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160;

K. Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente;

L. Remuneração: Desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido no Termo de Securitização) imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Securitização) ou na data de eventual Amortização Extraordinária Parcial ou Resgate Antecipado Total, (exclusive), sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

M. Datas de Pagamento da Remuneração: a Remuneração será devida conforme datas e valores a serem indicados no Termo de Securitização;

Clicksign 82b553b0-d0ad-44dd-96f4-b78071a206a0 a Canal Companhia de Securitização, realizada em 13 de dezembro de 2023

N. Garantias: os CRI não contam com quaisquer garantias. Não obstante, as Notas Comerciais Escriturais serão garantidas por Aval, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Alienação Fiduciária de Cotas (conforme termos definidos no Termo de Securitização);

O. Amortização Programada: a amortização dos CRI será realizada mensalmente, nos termos do cronograma de pagamento constante no Termo de Securitização;

P. Amortização Extraordinária: haverá amortização extraordinária parcial dos CRI, na hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido no Termo de Emissão) a partir de 13 de dezembro de 2024, ou de Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido no Termo de Emissão) das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão;

Q. Regime Fiduciário: nos termos da Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado;

R. Destinação dos Recursos: os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Companhia exclusivamente para constituição dos Fundos, pagamento das despesas iniciais e integralização das Notas Comerciais. Os recursos recebidos pela Devedora em razão da integralização das Notas Comerciais serão destinados por ela para construção e/ou reforma do Empreendimento Praia Exclusive, localizado no imóvel descrito no Anexo VI ao Termo de Emissão; e

S. Prorrogações dos Prazos de Pagamento: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações relativas aos CRI pela Companhia até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados nesta ata, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

6. ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA: Nada mais havendo a ser tratado, foi a presente ata lavrada, lida, conferida e por todos assinada.

Certifico que a presente ata é cópia fiel lavrada em livro próprio.

São Paulo, 13 de dezembro de 2023.

(Assinaturas seguem na próxima página)

Mesa:

_____	_____
AMANDA REGINA MARTINS	**NATHALIA MACHADO LOUREIRO**
Presidente	Secretário

Diretoras:

_____	_____
AMANDA REGINA MARTINS	**NATHALIA MACHADO LOUREIRO**
Diretora de Securitização e Distribuição	Diretora de Compliance

Clicksign 82b553b0-d0ad-44dd-96f4-b78071a206a0 a Canal Companhia de Securitização, realizada em 13 de dezembro de 2023

CRI DUE - ARD Canal.pdf

Documento número #82b553b0-d0ad-44dd-96f4-b78071a206a0

Hash do documento original (SHA256): bcac5dffaebfabaff95ae4a6b472ffcf066c9d3266e1951cee69555f7a1b6099

Hash do PAdES (SHA256): 37ddf190ddcfb65c7bdec0eed534d020e6fe0138311bbf4df563b0c2dac62377

Assinaturas

NATHALIA MACHADO

CPF: 104.993.467-93

Assinou em 13 dez 2023 às 09:52:34

Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 08 mar 2026

Amanda Regina Martins

CPF: 430.987.638-25

Assinou em 13 dez 2023 às 09:56:29

Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 29 mai 2025

Log

13 dez 2023, 09:49:16	Operador com email marcela@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 criou este documento número 82b553b0-d0ad-44dd-96f4-b78071a206a0. Data limite para assinatura do documento: 12 de janeiro de 2024 (09:49). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
13 dez 2023, 09:51:12	Operador com email marcela@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 12 de janeiro de 2024 (09:49).
13 dez 2023, 09:51:12	Operador com email marcela@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: nathalia@canalsecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo NATHALIA MACHADO e CPF 104.993.467-93.
13 dez 2023, 09:51:12	Operador com email marcela@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: amanda@canalsecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Amanda Regina Martins e CPF 430.987.638-25.
13 dez 2023, 09:52:34	NATHALIA MACHADO assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 104.993.467-93. IP: 191.205.55.244. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.591915 e longitude -46.68086. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.699.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

13 dez 2023, 09:56:29	Amanda Regina Martins assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 430.987.638-25. IP: 191.205.55.244. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5914726 e longitude -46.6804947. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.699.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
13 dez 2023, 09:56:29	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 82b553b0-d0ad-44dd-96f4-b78071a206a0.

ICP Brasil

Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, acesse https://validador.clicksign.com e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 82b553b0-d0ad-44dd-96f4-b78071a206a0, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

AUTORIZAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: FE9E1787-FE0E-4928-B4BA-7345AFB5721A

PROJETO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
CNPJ nº 38.482.799/0001-72
NIRE 26202588523

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS
REALIZADA EM 13 DE DEZEMBRO DE 2023

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 13 dias do mês de dezembro do ano de 2023, às 10:00 horas, na sede da **PROJETO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 2603, Torre A, Pina, CEP 51110-160, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 38.482.799/0001-72 ("Sociedade").

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: A convocação foi dispensada nos termos do parágrafo 2º do artigo 1.072 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, em razão da presença da integralidade de seus sócios, conforme registros e assinaturas constantes do livro de atas de reunião de sócios arquivado na sede social da Sociedade.

3. MESA: Presidente: André Faria da Costa; Secretário: Jonathan Cordeiro Dias.

4. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(a) Emissão de Notas Comerciais Escriturais. Autorizar as condições de emissão das notas comerciais a serem emitidas pela Sociedade ("Emissão" e "Notas Comerciais Escriturais"), conforme previstas no "*Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real e Fidejussória, de Distribuição Privada, da Projeto 11 Empreendimentos Imobiliário Ltda.*" ("Termo de Emissão"), que será celebrado entre a Sociedade, na qualidade de emissora, e a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com registro de securitizadora junto à 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, na qualidade de titular ("Securitizadora"), e que contará com aval de **DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 2603, Torre A, Pina, CEP 51110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 37.806.875/0001-95 ("Due"), **ADAILTON JOSÉ DOS SANTOS FILHO**, brasileiro, divorciado, empresário, portador do documento de identidade nº 8.435.072-50, SSP/BA, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas ("CPF") sob o nº 811.993.925-53, residente e domiciliado na cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Avenida Alphaville, nº 855, Condomínio Natyra, Apartamento 1303, Alphaville I, CEP 41701-015

DocuSign Envelope ID: FE9E1787-FE0E-4928-B4BA-7345AFB5721A

("Adailton") e **ANDRÉ FARIA DA COSTA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do documento de identidade nº 8.782.115, SDS/PE, inscrito no CPF sob o nº 100.756.714-76, residente e domiciliado na cidade de Boa Viagem, Estado de Pernambuco, na Rua Tenente João Cícero, nº 65, apto. 2101, TO-A, CEP 51020-190 ("André" e, em conjunto com Due e Adailton, os "Avalistas"). As Notas Comerciais Escriturais serão emitidas no valor de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), possuindo todas as demais características previstas no Termo de Emissão, e serão integralizadas como lastro da oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários ("Operação" e "CRI", respectivamente) que será realizada pela Securitizadora, nos termos das características constantes do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única, da 73ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Projeto 11 Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda."* ("Termo de Securitização").

(b) Garantias. Em garantia ao fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações a serem assumidas pela Sociedade no âmbito da emissão das Notas Comerciais Escriturais, em favor da Titular, autorizar a outorga da cessão fiduciária do fluxo de recebíveis presentes e futuros ("Cessão Fiduciária de Recebíveis") oriundos da comercialização de unidades autônomas (bens imóveis) que sejam de propriedade da Sociedade e tenham sido comercializadas pela Sociedade, situadas no empreendimento imobiliário Praia Exclusive Muro Alto, situado na Praia de Muro Alto, Ipojuca/PE, os quais deverão ser depositados e transitar na Conta Vinculada SPE (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) ("Direitos Creditórios SPE"); que será constituída em conjunto com a outorga de: (i) todos e quaisquer recursos, existentes e/ou futuros provenientes dos Direitos Creditórios MPC (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) e/ou dos Direitos Creditórios SPE, limitados à definição acima, recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na Conta Vinculada MPC e na Conta Vinculada SPE (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária), conforme o caso, enquanto vigente Contrato de Cessão Fiduciária, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária; a ser constituída pela MPC Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 2603, Torre A, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 38.482.797/0001-83 ("MPC") e pela Sociedade, na qualidade de cedentes fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Emissão), por meio do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária"), que será celebrado entre a MPC, a Sociedade e a Securitizadora.

DocuSign Envelope ID: FE9E1787-FE0E-4928-B4BA-7345AFB5721A

(c) Autorizar, expressamente, que os representantes da Sociedade possam tomar todas e quaisquer providências necessárias à efetivação das deliberações tomadas de acordo com os itens "(a)" e "(b)" acima, inclusive negociar e firmar quaisquer instrumentos, contratos, aditamentos e documentos relacionados à Operação.

5. CONDIÇÕES DA EMISSÃO: Aprovar as condições das Notas Comerciais Escriturais pela Sociedade, objeto do Termo de Emissão, conforme características abaixo (todos os termos definidos aqui não mencionados seguirão o mesmo significado conforme definição no Termo de Emissão):

a) Número da Emissão. A Emissão objeto do Termo de Emissão constitui a primeira emissão de Notas Comerciais Escriturais da Sociedade.

b) Valor Total da Emissão. O valor total da emissão será de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais).

c) Séries. A Emissão será realizada em série única.

d) Escriturador. O escriturador das Notas Comerciais Escriturais será a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Escriturador").

e) Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais Escriturais será a mencionada no Anexo I do Termo de Emissão ("Data de Emissão").

f) Procedimento de Distribuição. As Notas Comerciais Escriturais serão objeto de distribuição privada em titularidade inicial da Securitizadora, sem qualquer esforço de venda perante o público em geral realizado por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

g) Valor Nominal Unitário. Na Data de Emissão, o valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais é de R$ 1.000,00 (mil reais), conforme mencionado no Anexo I do Termo de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

h) Quantidade de Notas Comerciais Escriturais Emitidas. Serão emitidas 35.000 (trinta e cinco mil) Notas Comerciais Escriturais, todas com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

DocuSign Envelope ID: FE9E1787-FE0E-4928-B4BA-7345AFB5721A

i) Forma e Comprovação da Titularidade das Notas Comerciais Escriturais. As Notas Comerciais Escriturais serão emitidas sob a forma escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais Escriturais será comprovada pelo extrato de conta emitido pelo Escriturador, na qualidade de responsável pela Escrituração.

j) Tipo. As Notas Comerciais Escriturais contarão com garantia real e fidejussória.

k) Garantias. As Notas Comerciais Escriturais contarão com (i) Aval, concedido pelos Avalistas; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos descritos acima; e (iii) alienação fiduciária sobre 100% (cem por cento) das cotas da Sociedade de titularidade da Due, a ser constituída pela Due, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas"), que será celebrado entre a Due, a Securitizadora e a Sociedade, esta última, na qualidade de interveniente anuente.

l) Prazo e Data de Vencimento. Observado o disposto neste Termo de Emissão, as Notas Comerciais Escriturais terão prazo de vencimento de 1.460 (mil quatrocentos e sessenta) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2027, conforme disposto no **Anexo I** ao Termo de Emissão, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, de eventual Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definidos no Termo de Emissão) das Notas Comerciais Escriturais, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e conforme previsto no Termo de Emissão.

m) Atualização do Valor Nominal Unitário. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

n) Preço de Subscrição e Forma de Integralização. As Notas Comerciais Escriturais serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, (i) no ato da subscrição, pelo Valor Nominal Unitário, na Data de Início da Rentabilidade (conforme definido no Termo de Emissão); (ii) após a referida data, as Notas Comerciais Escriturais serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais (conforme definido no Termo de Emissão), desde a primeira data de integralização ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, até a data de integralização em questão.

DocuSign Envelope ID: FE9E1787-FE0E-4928-B4BA-7345AFB5721A

o) Remuneração das Notas Comerciais Escriturais. Desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido no Termo de Emissão) imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão) ou na data de eventual Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório, (exclusive), sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

p) Amortização Programada das Notas Comerciais Escriturais. Observados os eventos de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais será amortizado mensalmente, após o período de carência de 1 (um) ano contado a partir da Data de Emissão, na forma descrita no Anexo II ao Termo de Emissão.

q) Resgate Antecipado Facultativo Total. A Sociedade poderá, a seu exclusivo critério, em qualquer momento após decorridos 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, portanto, a partir de 13 de dezembro de 2024, realizar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais Escriturais, nos termos do Termo de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo Total"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Sociedade será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, a serem resgatadas, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, e demais encargos devidos e não pagos, caso existam, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total.

r) Amortização Extraordinária Facultativa. A Sociedade poderá, a seu exclusivo critério, em qualquer momento a partir de 13 de dezembro e 2024, inclusive, realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Notas Comerciais Escriturais, nos termos do Termo de Emissão ("Amortização Extraordinária Facultativa"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Sociedade será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso,

DocuSign Envelope ID: FE9E1787-FE0E-4928-B4BA-7345AFB5721A

a serem amortizadas, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (inclusive), incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, a ser amortizada mais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa.

s) Amortização Extraordinária Obrigatória. No 23º (vigésimo terceiro) mês contado da Data de Emissão, o *Servicer* verificará se a Operação possui Recebíveis (conforme definido no Termo de Emissão) em valor igual ou superior a 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor dos CRI. Caso os Recebíveis não atinjam o percentual disposto acima, o *Servicer* irá notificar a Sociedade, em até 1 (um) Dia Útil contado da data da medição, para que esta efetue os procedimentos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária para incorporar novos direitos creditórios ("Créditos Adicionais") à garantia de Cessão Fiduciária. A Sociedade poderá incorporar os Créditos Adicionais, de forma a atingir a razão de 150% (cento e cinquenta por cento) descrita na cláusula acima, até o final do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, sendo certo que os Créditos Adicionais serão objeto de validação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Emissão). Alternativamente, caso a Sociedade não atinja o percentual de 150%, (cento e cinquenta por cento), referido acima e opte por não incorporar Créditos Adicionais à Cessão Fiduciária, esta deverá realizar a amortização extraordinária parcial das Notas Comerciais Escriturais em valor suficiente para que a razão de Recebíveis/Saldo Devedor (conforme definido no Termo de Emissão) fique em no mínimo 150% (cento e cinquenta por cento).

t) Resgate Antecipado Obrigatório. O *Servicer* realizará nova medição no 35º (trigésimo quinto) mês contado da Data de Emissão para certificar que a Operação possui Recebíveis em valor igual ou superior a 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor dos CRI. Caso a Sociedade esteja inadimplente com o cumprimento do fluxo financeiro e opte por não incorporar Créditos Adicionais à Cessão Fiduciária, esta deverá realizar o resgate antecipado da integralidade das Notas Comerciais Escriturais remanescentes ("Resgate Antecipado Obrigatório"). Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório, o valor devido pela Sociedade será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, a serem resgatadas, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Pagamento da Remuneração,

DocuSign Envelope ID: FE9E1787-FE0E-4928-B4BA-7345AFB5721A

conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório.

u) Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizer jus a Securitizadora, serão efetuados pela Sociedade mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI, mantida em nome da Securitizadora.

v) Repactuação Programada. As Notas Comerciais Escriturais não serão objeto de repactuação programada.

6. DELIBERAÇÕES: Após o exame, a discussão e a votação das matérias constantes da Ordem do Dia, os sócios deliberam, por unanimidade e sem quaisquer restrições: **(a)** aprovar a Emissão de Notas Comerciais Escriturais pela Sociedade conforme as características previstas no Termo de Emissão e descritas no item 5 acima; **(b)** aprovar a constituição e outorga da garantia de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e **(c)** aprovar a autorização para que os representantes da Sociedade possam tomar todas e quaisquer providências necessárias à efetivação das deliberações tomadas de acordo com os itens "(a)" e "(b)" e "(c)", inclusive (i) negociar e firmar quaisquer instrumentos, contratos, aditamentos e documentos relacionados à Operação, incluindo o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas; (ii) outorgar procurações para representação da Sociedade em quaisquer contratos, atos ou documentos relacionados à Operação, consequente Oferta dos CRI e garantia; e (iii) ratificar todos os atos que tenham sido praticados anteriormente pelos representantes da Sociedade.

7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, lavrou-se a presente ata, que foi lida, achada conforme e assinada por todos os presentes.

Recife/PE, 13 de dezembro de 2023.

[*Restante da página intencionalmente em branco]*
[Assinaturas na página a seguir]

DocuSign Envelope ID: FE9E1787-FE0E-4928-B4BA-7345AFB5721A

[*Página de assinaturas da ata de reunião de sócios da Projeto 11 Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda., realizada em 13 de dezembro de 2023*]

Mesa:

DocuSigned by:
André Faria da Costa
Assinado por: ANDRE FARIA DA COSTA:10075671476
CPF: 10075671476
Data/Hora da Assinatura: 13/12/2023 | 20:09:36 BRT
ICP Brasil

André Faria da Costa
Presidente

DocuSigned by:
Jonathan Cordeiro Dias
Assinado por: JONATHAN CORDEIRO DIAS:04531584473
CPF: 04531584473
Data/Hora da Assinatura: 13/12/2023 | 20:47:02 BRT
ICP Brasil

Jonathan Cordeiro Dias
Secretário

Sócios:

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
André Faria da Costa
Assinado por: ANDRE FARIA DA COSTA:10075671476
CPF: 10075671476
Data/Hora da Assinatura: 13/12/2023 | 20:09:45 BRT
ICP Brasil

Nome: André Faria da Costa
Cargo: Administrador

DocuSigned by:
ADAILTON JOSÉ DOS SANTOS FILHO
Assinado por: ADAILTON JOSE DOS SANTOS FILHO:81199392553
CPF: 81199392553
Data/Hora da Assinatura: 13/12/2023 | 20:38:23 BRT
ICP Brasil

ADAILTON JOSE DOS SANTOS FILHO

DocuSigned by:
André Faria da Costa
Assinado por: ANDRE FARIA DA COSTA:10075671476
CPF: 10075671476
Data/Hora da Assinatura: 13/12/2023 | 20:09:51 BRT
ICP Brasil

ANDRÉ FARIA DA COSTA

ANEXO III

CONTRATO SOCIAL DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=CS0hguYo717L6qNEgfWlpw&chave2=bivYHKotZXwAGXcKi4FdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA|81199392553-ADAILTON JOSE DOS SANTOS FILHO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE 2º (SEGUNDA) ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA DENOMINADA "PROJETO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA", CNPJ/ME Nº. 38.482.799/0001-72 E NIRE 26202588523.

I – PARTE CONTRATANTE

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.806.875/0001-95, com sede na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 2603, Torre A, Pina, Recife, Pernambuco, CEP 51.110-160, neste ato representada na forma dos seus atos constitutivos por **ANDRÉ FARIA DA COSTA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, nascido em 11/12/1993, inscrito no CPF/ME sob o nº 100.756.714-76, portador da cédula de identidade RG nº 8.782.115 SDS/PE, residente e domiciliado em Recife/PE, com endereço profissional na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 2603, Torre A, Pina, Recife, Pernambuco, CEP 51.110-160;

Única sócia da sociedade empresária limitada denominada **PROJETO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.482.799/0001-72, registrada na Junta Comercial do Estado de Pernambuco sob o NIRE 26202588523, com sede e foro na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 2603, Torre A, Pina, Recife, Pernambuco, CEP 51.110-160 ("SOCIEDADE");

Resolve promover as seguintes alterações em relação à Sociedade:

II – CLÁUSULAS E CONDIÇÕES DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

CLÁUSULA PRIMEIRA – RENÚNCIA DE ADMINISTRADOR

1.1. A sócia titular da totalidade do capital social da Sociedade aceita, neste ato, a renúncia de **ADAILTON JOSÉ DOS SANTOS FILHO** do cargo de administrador da Sociedade.

1.2. Diante disso, **ADAILTON JOSÉ DOS SANTOS FILHO** deixa de ser administrador e outorga à Sociedade, quanto a sua atuação como administrador, a mais ampla, plena, geral, irrevogável e irretratável quitação em relação aos valores de pró-labore provenientes do exercício da administração da Sociedade.

1.3. Diante da alteração promovida, a sócia titular da totalidade do capital social da Sociedade aprova a alteração da cláusula quinta do contrato social da Sociedade, que passará a vigorar exclusivamente com a seguinte redação:

"5. ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE:

27/06/2023
Certifico o Registro em 27/06/2023
Arquivamento 20239347960 de 27/06/2023 Protocolo 239347960 de 26/06/2023 NIRE 26202588523
Nome da empresa PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 356594315665126

*5.1. A administração da sociedade será exercida pelo administrador não sócio **ANDRÉ FARIA DA COSTA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, nascido em 11/12/1993, inscrito no CPF/ME sob o nº 100.756.714-76, portador da cédula de identidade RG nº 8.782.115 SDS/PE, residente e domiciliado em Recife/PE, com endereço profissional na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 2603, Torre A, Pina, Recife, Pernambuco, CEP 51.110-160, que poderá representar a sociedade em todos os atos, incumbindo-se de todas as operações sociais de gestão e administração dos negócios, bem como da representação ativa e passiva da sociedade, em quaisquer circunstâncias e perante quaisquer pessoas ou entidades de direito público ou privado.*

5.2. O administrador poderá constituir procuradores com poderes específicos e procuradores com poderes para o foro em geral.

5.3. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à sociedade, os atos de qualquer dos sócios, procuradores ou prepostos, que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas aos objetivos sociais.

5.4. O administrador poderá perceber um pró-labore mensal, fixado mediante aprovação em reunião dos sócios."

CLÁUSULA SEGUNDA – CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

2.1. Diante das alterações pactuadas acima, o sócio resolve consolidar as disposições do contrato social da SOCIEDADE, o qual passará a vigorar, exclusivamente, com a seguinte redação:

"PROJETO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA".
CNPJ/ME Nº 38.482.799/0001-72
NIRE 26202588523

1. DENOMINAÇÃO E FORO:

Reger-se-á por este contrato social, e pela legislação aplicável, sociedade empresária limitada, que girará sob a denominação de **"PROJETO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA."** e será sediada na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 2603, Torre A, Pina, Recife, Pernambuco, CEP 51.110-160, podendo abrir filiais, escritórios, subsidiárias e/ou quaisquer outros estabelecimentos em qualquer parte do território nacional, e/ou no estrangeiro.

2. OBJETO SOCIAL:

A sociedade tem por objeto social as seguintes atividades econômicas:

http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=CS0hguYo717L6qNEgfWlpw&chave2=bivYHKotZXwAGXcKi4FdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA|81199392553-ADAILTON JOSE DOS SANTOS FILHO

27/06/2023
Certifico o Registro em 27/06/2023
Arquivamento 20239347960 de 27/06/2023 Protocolo 239347960 de 26/06/2023 NIRE 26202588523
Nome da empresa PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 356594315665126

a) Compra e venda de imóveis próprios (CNAE 68.10-2/01);
b) Aluguel de imóveis próprios (CNAE 68.10-2/02);
c) Gestão e administração da propriedade imobiliária (CNAE 68.22-6/00);
d) Construção de edifícios (CNAE 41.20-4-00);
e) Loteamento de imóveis próprios (CNAE 6810-2/03);
f) Incorporação de empreendimentos imobiliários (CNAE 41.10-7-00).

A sociedade tem o propósito específico de desenvolvimento, construção e comercialização do empreendimento imobiliário a ser realizado no imóvel registrado na matrícula nº 6894, Livro 02, Ficha 01, do registro geral de imóveis de Ipojuca/PE, com a seguinte descrição: **Gleba EXTO EKO**, oriunda do remembramento das glebas III e IV, desmembradas da área Merepe C, da Fazenda Merepe, situada no município de Ipojuca, Estado de Pernambuco, com área de **47.475,00m²** e perímetro de 1.152,70m, com os seguintes limites e confrontações: partindo do marco inicial do canto M1 do presente roteiro demarcatório, limite com a linha da praia, o caminhamento prossegue na direção NO ao longo de 468,00m, até alcançar o marco no canto M2, marco este limite com área Merepe B1, deste marco com ângulo interno de 80º 00´o encaminhamento prossegue a uma distância de 101,60m ao longo da área Merepe B1, até alcançar o marco de canto M3, marco este limite com a Gleba Exto Muro Alto, deste marco com ângulo interno de 100º 00' a uma distância de 479,00m foi visado o marco de canto M4, marco este limite com a linha de praia, deste marco com o ângulo 78º 34' o caminhamento prossegue na linha da praia e a uma distância de 104,10m foi visado o marco de canto M1, marco inicial do presente roteiro demarcatório.

3. CAPITAL SOCIAL:

3.1. O capital social é de R$ 10.000,00 (dez mil reais), dividido em 10.000 (dez mil) quotas, no valor de emissão de R$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas pela **DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**.

3.2. A responsabilidade é, na forma da legislação em vigor, limitada ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

4. DURAÇÃO DA SOCIEDADE:

A sociedade iniciou suas atividades com o registro do Contrato de Constituição na Junta Comercial do Estado de Pernambuco – JUCEPE, em 16/09/2020, e o seu prazo de duração será por tempo indeterminado, vinculado ao seu objeto social.

5. ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE:

5.1. A administração da sociedade será exercida pelo administrador não sócio **ANDRÉ FARIA DA COSTA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, nascido em 11/12/1993, inscrito no CPF/ME sob o nº 100.756.714-76, portador da cédula de identidade RG nº 8.782.115 SDS/PE, residente e domiciliado em Recife/PE, com endereço profissional na Avenida República do

http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=CS0hguYo717L6qNEgfWlpw&chave2=bivYHKotZXwAGXcKi4FdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA|81199392553-ADAILTON JOSE DOS SANTOS FILHO

27/06/2023
Certifico o Registro em 27/06/2023
Arquivamento 20239347960 de 27/06/2023 Protocolo 239347960 de 26/06/2023 NIRE 26202588523
Nome da empresa PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 356594315665126

Líbano, nº 251, Sala 2603, Torre A, Pina, Recife, Pernambuco, CEP 51.110-160, podendo o administrador representar a sociedade em todos os atos, incumbindo-se de todas as operações sociais de gestão e administração dos negócios, bem como da representação ativa e passiva da sociedade, em quaisquer circunstâncias e perante quaisquer pessoas ou entidades de direito público ou privado.

5.2. O administrador poderá constituir procuradores com poderes específicos e procuradores com poderes para o foro em geral.

5.3. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à sociedade, os atos de qualquer dos sócios, procuradores ou prepostos, que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas aos objetivos sociais.

5.4. O administrador poderá perceber um pró-labore mensal, fixado mediante aprovação em reunião dos sócios.

6. DO EXERCÍCIO SOCIAL:

6.1. O exercício empresarial coincidirá com o exercício civil, iniciando-se no dia 1ª (primeiro) de janeiro e encerrando-se em 31 (trinta e um) de dezembro de cada ano. Ao término de cada exercício empresarial, o administrador prestará contas justificadas de sua administração, procedendo, dentro dos três meses seguintes ao encerramento do exercício, à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico da sociedade.

6.2. Os lucros verificados terão a destinação que lhes atribuir o sócio único da sociedade.

6.3. Sem prejuízo do balanço, a sociedade poderá elaborar mensalmente balancetes para apuração dos resultados parciais do exercício. Os resultados parciais positivos terão a destinação que lhes atribuir o sócio único da sociedade.

7. DA EXTINÇÃO DA SOCIEDADE

7.1. O sócio único poderá resolver pela extinção da sociedade, cujo ato será realizado por instrumento apartado, que poderá ser público ou particular.

7.2. Na hipótese de falecimento ou interdição do sócio único, a sociedade continuará suas atividades com os sucessores do sócio ausente, que assumirão sua participação societária, ou com o sócio incapaz.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS:

8.1. No silêncio deste contrato social, e da legislação aplicável às sociedades limitadas, a esta sociedade aplicar-se-á, supletivamente, a legislação de regência das sociedades anônimas.

http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=CS0hguYo717L6qNEgfWlpw&chave2=bivYHKotZXwAGXcKi4FdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA|81199392553-ADAILTON JOSE DOS SANTOS FILHO

27/06/2023
Certifico o Registro em 27/06/2023
Arquivamento 20239347960 de 27/06/2023 Protocolo 239347960 de 26/06/2023 NIRE 26202588523
Nome da empresa PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 356594315665126

8.2. O foro da comarca de Recife, Estado de Pernambuco, é o único competente para dirimir quaisquer questões que porventura decorrerem do presente contrato social.

8.3. O administrador declara, sob as penas da lei, que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos de pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou o exercício da atividade empresarial."

III – FECHO E ASSINATURA

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 01 (uma) via de igual teor e forma, com um só efeito, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

Recife/PE, 16 de junho de 2023.

Partes:

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**ADAILTON JOSÉ DOS SANTOS FILHO**
Por André Faria da Costa	

http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=CS0hguYo717L6qNEgfWlpw&chave2=bivYHKotZXwAGXcKi4FdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA|81199392553-ADAILTON JOSE DOS SANTOS FILHO

27/06/2023
Certifico o Registro em 27/06/2023
Arquivamento 20239347960 de 27/06/2023 Protocolo 239347960 de 26/06/2023 NIRE 26202588523
Nome da empresa PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 356594315665126

239347960

TERMO DE AUTENTICAÇÃO

NOME DA EMPRESA	**PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**
PROTOCOLO	**239347960 - 26/06/2023**
ATO	**002 - ALTERACÃO**
EVENTO	**021 - ALTERACAO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)**

MATRIZ

NIRE 26202588523
CNPJ 38.482.799/0001-72
CERTIFICO O REGISTRO EM 27/06/2023
SOB N: 20239347960

EVENTOS

051 - CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO ARQUIVAMENTO: 20239347960

REPRESENTANTES QUE ASSINARAM DIGITALMENTE

Cpf: 10075671476 - ANDRE FARIA DA COSTA - Assinado em 21/06/2023 às 10:41:27

Cpf: 81199392553 - ADAILTON JOSE DOS SANTOS FILHO - Assinado em 21/06/2023 às 10:42:29

Assinado eletronicamente por
JOAO PAULO ROCHA DAMASCENO
Secretário-Geral

1

27/06/2023

Certifico o Registro em 27/06/2023
Arquivamento 20239347960 de 27/06/2023 Protocolo 239347960 de 26/06/2023 NIRE 26202588523
Nome da empresa PROJETO 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 356594315665126

ANEXO IV

TERMO DE EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

TERMO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL E FIDEJUSSÓRIA, DE DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA PROJETO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

entre

PROJETO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
como Emissora

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Como Titular

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADAILTON JOSÉ DOS SANTOS FILHO
ANDRÉ FARIA DA COSTA
Avalistas

MPC LTDA.
como parte interveniente

Datado de
13 de dezembro de 2023

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

TERMO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL E FIDEJUSSÓRIA, DE DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA PROJETO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular,

PROJETO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 2603, Torre A, Pina, CEP 51110-160, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 38.482.799/0001-72, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Emissora");

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de securitizadora junto à 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 representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Titular");

E ainda, na qualidade de Avalistas,

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 2603, Torre A, Pina, CEP 51110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 37.806.875/0001-95, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Due");

ADAILTON JOSÉ DOS SANTOS FILHO, brasileiro, divorciado, empresário, portador do documento de identidade nº 8.435.072-50, SSP/BA, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas ("CPF") sob o nº 811.993.925-53, residente e domiciliado na cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Avenida Alphaville, nº 855, Condomínio Natyra, Apartamento 1303, Alphaville I, CEP 41701-015 ("Adailton"); e

ANDRÉ FARIA DA COSTA, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do documento de identidade nº 8.782.115, SDS/PE, inscrito no CPF sob o nº 100.756.714-76, residente e domiciliado na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Rua Tenente João Cícero, nº 65. apto 2101, TO-A, Boa Viagem, CEP 51020-190 ("André" e, em conjunto com Due e Adailton, os "Avalistas").

Sendo a Emissora, o Titular e os Avalistas doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

E, por fim, na qualidade de interveniente anuente,

MPC LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 2603, Torre A, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 38.482.797/0001-83, neste ato representada na forma de seu contrato social ("MPC").

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

RESOLVEM firmar o presente "*Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real e Fidejussória, de Distribuição Privada, da Projeto 11 Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.*" ("Termo de Emissão"), a ser regido pelas seguintes cláusulas, termos e condições:

1. DAS AUTORIZAÇÕES

1.1. Autorização da Emissora: A Emissão (conforme abaixo definida) é realizada e o presente Termo de Emissão é celebrado de acordo com a Ata de Reunião de Sócios da Emissora, realizada em 13 de dezembro de 2023, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias, (i) as condições da emissão das notas comerciais escriturais objeto deste Termo de Emissão, conforme disposto nos artigos 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("Emissão", "Notas Comerciais Escriturais" e "Lei nº 14.195", respectivamente); e (ii) a autorização aos administradores da Emissora para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão, incluindo, sem limitação, o presente Termo de Emissão ("Ata de Aprovação da Emissão").

1.2. Qualquer alteração a este Termo de Emissão, após a emissão e integralização da oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários, da série única, da 73ª (septuagésima terceira) emissão do Titular ("CRI" e "Oferta", respectivamente) previstos na Cláusula 3.3 e seguintes abaixo, dependerá de prévia e expressa aprovação dos titulares dos CRI ("Titulares dos CRI"), reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI (conforme definido a seguir). Todavia o presente Termo de Emissão poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral dos Titulares dos CRI ("Assembleia Geral dos Titulares dos CRI"), desde que observada a Cláusula 12.15.2 abaixo e que tal alteração decorra exclusivamente de modificações que não venham a alterar as características deste Termo de Emissão e dos CRI e ainda que não representem prejuízo aos Titulares dos CRI e que não gerem novos custos e despesas aos Titulares dos CRI.

2. DOS REQUISITOS

2.1. Registro para Colocação Privada.

2.1.1. As Notas Comerciais Escriturais serão objeto de colocação privada, realizada nos termos da Lei nº 14.195 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem qualquer esforço público de venda e/ou distribuição perante investidores e o mercado em geral por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando, portanto, sujeitas a registro de distribuição perante (i) a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"); e (ii) a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA").

2.1.2. As Notas Comerciais Escriturais não serão depositadas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Notas Comerciais Escriturais não serão registradas em nome do titular na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

2.2. Arquivamento da Ata de Aprovação da Emissão.

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

2.2.1. A Ata de Aprovação da Emissão será devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Pernambuco ("JUCEPE"). A Ata de Aprovação da Emissão deverá ser protocolizada, na JUCEPE, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva realização. Após o registro do referido ato societário, a Emissora fica obrigada a encaminhar cópia eletrônica (*pdf*) do respectivo ato societário registrado para o Agente Fiduciário dos CRI (conforme abaixo definido) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data do efetivo registro.

2.2.2. Os atos societários diretamente relacionados à Emissão, e que nela possam influir, que eventualmente venham a ser realizados após a colocação das Notas Comerciais Escriturais, serão igualmente arquivados na JUCEPE, conforme legislação em vigor.

2.3. Registro das Garantias Reais

2.3.1. Nos termos do artigo 47, inciso VII, da Lei nº 14.195, as garantias reais serão constituídas em caráter irrevogável e irretratável, por meio de:

(i) cessão fiduciária do fluxo de recebíveis presentes e futuros ("Cessão Fiduciária de Recebíveis") oriundos da **(a)** comercialização de unidades autônomas (bens imóveis) que sejam de propriedade da MPC e tenham sido comercializadas pela MPC, independentemente do empreendimento imobiliário onde estejam situadas, os quais deverão ser depositados e transitar na Conta Vinculada MPC (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); **(b)** da participação da MPC como sócia de sociedades em conta de participação (SCPs) vinculadas aos empreendimentos imobiliários **(b.1) Villa Carneiros – Costa do Mar**, situado na Praia dos Carneiros, Tamandaré/PE, em etapa de construção pela incorporadora Projeto Carneiros SPE 01 Ltda. (CNPJ nº 46.509.362/0001-03) ("Villa Carneiros Costa do Mar"); e **(b.2) Villa Carneiros – Costa Azul**, situado na Praia dos Carneiros, Tamandaré/PE, em etapa de construção pela incorporadora Projeto Carneiros SPE 02 Ltda (CNPJ nº 46.459.066/0001-45) ("Villa Carneiros Costa Azul"), sendo que as referidas incorporadoras comercializam unidades autônomas (bens imóveis) dos empreendimentos Villa Carneiros Costa do Mar e Villa Carneiros Costa Azul e os recebíveis integram o resultado distribuído nas SCPs, de modo que a participação da MPC deverá ser depositada e transitar na Conta Vinculada MPC (sendo que os itens (a) e (b) em conjunto passarão a ser referidos como "Direitos Creditórios MPC"); **(c)** comercialização de unidades autônomas (bens imóveis) que sejam de propriedade da Emissora e tenham sido comercializadas pela Emissora, situadas no empreendimento imobiliário **Praia Exclusive Muro Alto**, situado na Praia de Muro Alto, Ipojuca/PE ("Empreendimento Praia Exclusive"), os quais deverão ser depositados e transitar na Conta Vinculada SPE (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) ("Direitos Creditórios SPE"); e **(d)** todos e quaisquer recursos, existentes e/ou futuros provenientes dos Direitos Creditórios MPC e/ou dos Direitos Creditórios SPE, limitados à definição acima, recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na Conta Vinculada MPC e na Conta Vinculada SPE, conforme o caso, enquanto vigente Contrato de Cessão Fiduciária, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária; a ser constituída pela MPC e Emissora, na qualidade de cedentes fiduciantes, em benefício

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), por meio do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária"), que será celebrado entre a MPC, a Emissora e a Securitizadora; e

(ii) alienação fiduciária sobre 100% (cem por cento) das cotas da Emissora, de titularidade da Due, a ser constituída pela Due, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas ("Alienação Fiduciária de Cotas" e, em conjunto com a Cessão Fiduciária de Recebíveis, as "Garantias"), por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas" e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária, os "Contratos de Garantia"), que será celebrado entre a Due, a Securitizadora e a Emissora, esta última, na qualidade de interveniente anuente.

2.3.2. O Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser devidamente registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Recife, Estado de Pernambuco, e da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de sua assinatura, e 1 (uma) via original do Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado deverá ser enviada ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de obtenção de cada um dos registros.

2.3.2.1. O prazo para registro previsto na Cláusula 2.3.2 acima poderá ser prorrogado pelo prazo de 30 (trinta) dias corridos, caso os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes apresentem exigências adicionais para o registro do Contrato de Cessão Fiduciária ou qualquer aditamento, conforme o caso, desde que a MPC e a Emissora forneçam ao Titular evidências que demonstrem que elas estão tempestivamente e diligentemente cumprindo tais exigências apresentadas pelos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, conforme o caso.

2.3.2.2. Os eventuais aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária deverão ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de assinatura dos respectivos instrumentos, e 1 (uma) via original devidamente registrada deverá ser enviada ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do respectivo registro. O prazo para o registro dos eventuais aditamentos poderá ser prorrogado nos mesmos termos da Cláusula 2.3.2.1 acima.

2.3.3. O Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas deverá ser devidamente registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Recife, Estado de Pernambuco, e da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de sua assinatura, e 1 (uma) via original do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas devidamente registrado deverá ser enviada ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data do registro.

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

2.3.3.1. O prazo para registro previsto na Cláusula 2.3.3 acima poderá ser prorrogado pelo prazo de 30 (trinta) dias corridos, caso os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes apresentem exigências adicionais para o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas ou qualquer aditamento, conforme o caso, desde que a Due forneça ao Titular evidências que demonstrem que ela está tempestivamente e diligentemente cumprindo tais exigências apresentadas pelos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, conforme o caso.

2.3.3.2. Em razão da Alienação Fiduciária de Cotas, a Emissora deverá promover alteração de seu contrato social para fins de inclusão do gravame em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas. A alteração contratual da Emissora deverá ser protocolizada na JUCEPE, dentro do prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas. Após o registro da alteração contratual, a Emissora fica obrigada a encaminhar cópia eletrônica (*pdf*) de sua alteração contratual registrada para o Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data do efetivo registro.

2.3.3.3. Os eventuais aditamentos ao Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas deverão ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de assinatura dos respectivos instrumentos, e 1 (uma) via original devidamente registrada deverá ser enviada ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data do respectivo registro. O prazo para o registro dos eventuais aditamentos poderá ser prorrogado nos mesmos termos da Cláusula 2.3.3.1 acima.

2.3.3.4. Os eventuais aditamentos ao Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas deverão ser refletidos no contrato social da Emissora, quando aplicável. Nestes casos, a Emissora deverá promover a alteração do seu contrato social em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da assinatura do eventual aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas. A alteração contratual da Emissora deverá ser protocolizada na JUCEPE, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da alteração. Após o registro da referida alteração contratual, a Emissora fica obrigada a encaminhar cópia eletrônica (*pdf*) de sua alteração contratual registrada para o Agente Fiduciário dos CRI dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data do efetivo registro.

2.4. Escrituração.

2.4.1. A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, será contratada pela Emissora para realizar os serviços de escrituração, custódia e registro, nos termos da legislação e regulamentação vigente, das Notas Comerciais Escriturais ("Instituição Custodiante" ou "Escriturador").

2.4.2. A Emissora se compromete a realizar todo e qualquer ato necessário perante o Escriturador para possibilitar a devida e correta escrituração das Notas Comerciais Escriturais.

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

2.4.3. O pagamento das Notas Comerciais Escriturais deverá observar os procedimentos e regras do Escriturador, uma vez que as Notas Comerciais Escriturais não serão registradas na B3.

2.4.4. O Termo de Emissão será mantido sob a guarda e custódia da Instituição Custodiante.

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

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

2.4.7. As Notas Comerciais Escriturais serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Securitizadora, sem coobrigação, no âmbito da securitização dos CRI relativos às Notas Comerciais Escriturais, para compor o lastro dos CRI.

2.5. Agente Fiduciário dos CRI:

2.5.1. A **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, como agente fiduciário contratado no âmbito dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI").

3. DO OBJETO SOCIAL DA EMISSORA E DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Objeto Social da Emissora. De acordo com o seu contrato social atualmente em vigor, a Emissora tem como objeto social as seguintes atividades econômicas: (a) compra e venda de imóveis próprios; (b) aluguel de imóveis próprios; (c) gestão e administração da propriedade imobiliária; (d) construção de edifícios; (e) loteamento de imóveis próprios; e (f) incorporação de empreendimentos imobiliários. A Emissora tem o propósito específico de desenvolvimento, construção e comercialização do empreendimento imobiliário a ser realizado no imóvel registrado na matrícula nº 6894, Livro 02, Ficha 01, do registro geral de imóveis de Ipojuca/PE, com a seguinte descrição: Gleba EXTO EKO, oriunda do remembramento das glebas III e IV, desmembradas da área Merepe C, da Fazenda Merepe, situada no município de Ipojuca, Estado de Pernambuco, com área de 47.475,00m2 e perímetro de 1.152,70m, com os seguintes limites e confrontações: partindo do marco inicial do canto M1 do presente roteiro demarcatório, limite com a linha da praia, o caminhamento prossegue na direção NO ao longo de 468,00m, até alcançar o marco no canto M2, marco este limite com área Merepe B1, deste marco com ângulo

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

interno de 80º 00’ o encaminhamento prossegue a uma distância de 101,60m ao longo da área Merepe B1, até alcançar o marco de canto M3, marco este limite com a Gleba Exto Muro Alto, deste marco com ângulo interno de 100º 00’ a uma distância de 479,00m foi visado o marco de canto M4, marco este limite com a linha de praia, deste marco com o ângulo 78º 34’ o caminhamento prossegue na linha da praia e a uma distância de 104,10m foi visado o marco de canto M1, marco inicial do presente roteiro demarcatório.

3.2. Destinação de Recursos. Os recursos líquidos captados por meio da Emissão das Notas Comerciais Escriturais serão integralmente destinados pela Emissora para construção e/ou reforma do Empreendimento Praia Exclusive, localizado no imóvel descrito no **Anexo VI** ao presente Termo de Emissão (“Destinação dos Recursos”).

3.2.1. A Emissora declara que, excetuados os recursos obtidos com as Notas Comerciais Escriturais, o Empreendimento Praia Exclusive, conforme descrito no **Anexo VI** ao presente Termo de Emissão, não recebeu quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Emissora.

3.2.1.1. A Emissora deverá alocar no Empreendimento Praia Exclusive, na forma disposta na Cláusula 3.2, 100% (cem por cento) dos recursos líquidos obtidos por meio da integralização das Notas Comerciais Escriturais até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou nos casos de eventual amortização extraordinária, conforme previsto neste Termo de Emissão, a Emissora permanecerá obrigada a: (i) aplicar 100% (cem por cento) dos recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão no Empreendimento Praia Exclusive, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação de 100% (cem por cento) dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão no Empreendimento Praia Exclusive, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos deste Termo de Emissão incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

3.2.1.2. A Emissora se obriga a informar a comprovação da utilização dos recursos captados através da Emissão de acordo com a Destinação dos Recursos acima prevista através de relatórios semestrais, na forma do **Anexo IV** a este instrumento (“Relatórios de Destinação dos Recursos”), sendo que o primeiro Relatório de Destinação dos Recursos deverá ser apresentado em 31 de janeiro de 2024, e assim sucessivamente em periodicidade semestral.

3.2.1.3. Os Relatórios de Destinação dos Recursos apresentados pela Emissora deverão estar acompanhados dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento Praia Exclusive, comprovantes de pagamento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento Praia Exclusive do respectivo semestre, conforme o caso de cada despesa (“Documentos Comprobatórios”).

3.2.1.4. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento dos recursos obtidos por meio da presente Emissão para a Destinação dos Recursos, nos termos da Cláusula 3.2 acima, a partir dos Relatórios de Destinação dos

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

Recursos e dos Documentos Comprobatórios, nos termos desta Cláusula 3. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Emissora.

3.2.1.5. O cronograma indicativo previsto no **Anexo V** ("Cronograma Indicativo") é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, houver a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará no vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e não será necessário aditar os Documentos da Operação (conforme abaixo definido). Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

3.2.1.6. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos no Empreendimento Praia Exclusive, a Emissora ficará desobrigada com relação ao envio dos Relatórios de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios.

3.2.2. Na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI e/ou o Titular vir(em) a ser legal e validamente exigido(s) por autoridade competente a comprovar(em) a Destinação dos Recursos obtidos pela Emissora com a emissão das Notas Comerciais Escriturais, a Emissora deverá obrigatoriamente enviar ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Titular, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer autoridade competente, os documentos e informações necessários, tais como as notas fiscais, incluindo cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos, documentos de natureza contábil, entre outros, para a comprovação da destinação dos recursos desembolsados e já utilizados.

3.2.2.1. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais Escriturais no Empreendimento Praia Exclusive, nos termos deste Termo de Emissão.

3.2.2.2. Caberá à Emissora 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 dos CRI e 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 Emissora.

3.3. Vinculação à Emissão dos CRI: As Notas Comerciais Escriturais serão vinculadas à 73ª (septuagésima terceira) emissão de CRI da Securitizadora, sendo certo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27, conforme aplicável, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos na Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Operação").

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

3.3.1. Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 3.3, a Emissora tem ciência e concorda que, uma vez subscritas e integralizadas as Notas Comerciais Escriturais, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Notas Comerciais Escriturais, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora.

3.3.2. Por se tratar de Operação estruturada, o exercício de qualquer direito do Titular assim como a interpretação de qualquer disposição aqui prevista, nos termos deste Termo de Emissão, deverá observar o disposto nos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando ao Termo de Securitização (conforme abaixo definido).

3.3.3. No âmbito da Operação estruturada, serão entendidos como Documentos da Operação, quando mencionados em conjunto: (i) o presente Termo de Emissão; (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 73ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 11 Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.*" ("Termo de Securitização"); (v) o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); (vi) o(s) boletim(ns) de subscrição dos CRI; (vii) o(s) boletim(ns) de subscrição das Notas Comerciais Escriturais; (viii) o prospecto da Oferta; (ix) a lâmina da Oferta; (x) o anúncio de início da Oferta; (xi) o anúncio de encerramento da Oferta; (xii) eventuais comunicados ao mercado; e (xiii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Emissão e que venham a ser celebrados ("Documentos da Operação").

4. DAS GARANTIAS

4.1. Garantia Real.

4.1.1. Para assegurar o fiel, integral, pontual e imediato cumprimento de todas e quaisquer das obrigações, principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo, mesmo que decorrentes de eventual aditamento, perante o Titular no âmbito da Emissão, nos termos deste Termo de Emissão, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento das Notas Comerciais Escriturais, abrangendo o Valor Nominal Unitário e Remuneração (conforme definidos abaixo), bem como o ressarcimento de todo e qualquer custo, encargo, despesa ou importância que comprovadamente venha a ser desembolsada pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pelo Titular por conta da constituição e/ou aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária de Recebíveis, e todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Emissora no âmbito deste Termo de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas deste Termo de Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, a encargos moratórios, multas, penalidades, despesas, custas, honorários extrajudiciais ou arbitrados em juízo, indenizações, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pelo Titular em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas do Titular e da execução de garantias prestadas e quaisquer outros acréscimos devidos ao Agente Fiduciário dos CRI ou ao Titular, decorrentes deste Termo de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, independentemente de quaisquer outras garantias que o Titular tenha recebido ou venha a receber, bem como eventuais honorários de assessores e todo e qualquer custo ou despesa devidamente comprovados("Obrigações Garantidas"), são estipuladas as garantias previstas a seguir.

4.2. Garantia Fidejussória.

4.2.1. De forma a garantir o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas em favor do Titular, as Notas Comerciais Escriturais contam com o aval dos Avalistas, que respondem, de maneira irrevogável e irretratável, como devedores solidários e principais pagadores pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, até sua plena liquidação, conforme descrito neste Termo de Emissão ("Aval"), nos termos e condições a seguir descritos.

4.2.2. A Emissora e os Avalistas nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa a este Termo de Emissão em nome um do outro ("Comunicação"), incluindo, mas sem limitação, quaisquer citações ou intimações.

4.2.3. A Emissora e os Avalistas desde já aceitam o mandato de forma irrevogável, nos termos do artigo 659 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), e se obrigam a receber prontamente qualquer Comunicação, nos termos do artigo 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Emissora e aos Avalistas quando realizadas na forma da Cláusula 12.3.1 abaixo.

4.2.4. A cláusula mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Emissora e/ou dos Avalistas perante o Titular.

4.2.5. As Obrigações Garantidas serão pagas pelos Avalistas no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis após a falta de pagamento, na respectiva data de pagamento, de qualquer valor devido pela Emissora, inclusive quando da decretação de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, nos termos deste Termo de Emissão. Os pagamentos serão realizados pelos Avalistas de acordo com os procedimentos estabelecidos neste Termo de Emissão, sendo certo que a realização do pagamento pelos Avalistas dentro do prazo de cura estabelecido neste Termo de Emissão não ensejará o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais.

4.2.6. Os Avalistas declaram e garantem que: (i) possuem plena capacidade e legitimidade para a prestação do Aval; e (ii) todas as autorizações necessárias para prestação do Aval, assinatura deste Termo de Emissão e ao cumprimento de todas as suas respectivas obrigações aqui previstas e à constituição do Aval foram obtidas e se encontram em pleno vigor.

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

4.2.7. Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá ser admitida ou invocada pelos Avalistas com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante o Titular, desde que tais obrigações estejam em conformidade aos termos do presente Termo de Emissão ou se de outra forma acordado com o Titular.

4.2.8. Os Avalistas reconhecem que: (a) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Emissora não implicará novação ou alteração de suas obrigações nos Documentos da Operação e não suspenderá qualquer ação movida pelo Titular; (b) deverão pagar o saldo devedor devido nos termos dos Documentos da Operação sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e (c) após o pagamento do saldo devedor da Operação, deverão, se assim desejar, habilitar seu crédito contra a Emissora na recuperação judicial desta última e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Emissora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago ao Titular.

4.2.9. Os Avalistas sub-rogam-se nos direitos de crédito do Titular contra a Emissora caso venham a honrar o Aval, nos limites dos valores pagos pelos Avalistas em nome da Emissora. Os Avalistas, desde já, concordam e se obrigam a: (i) somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Emissora em decorrência do Aval honrado, nos termos das Obrigações Garantidas; (ii) caso recebam qualquer valor da Emissora em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos deste Termo de Emissão, antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, tal valor ao Titular.

4.2.10. O Aval poderá ser excutido e exigido, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva quitação de todas as Obrigações Garantidas, sendo certo que a não execução do Aval não ensejará perda do direito de execução do Aval pelo Titular.

4.2.11. Os pagamentos previstos nesta Cláusula deverão ser realizados de acordo com instruções recebidas da Emissora.

4.2.12. O Aval entrará em vigor na data de celebração deste Termo de Emissão e permanecerá válido até o pagamento integral de todas as Obrigações Garantidas.

4.2.13. Todos e quaisquer pagamentos realizados em relação ao Aval serão efetuados livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo os Avalistas pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que o Titular receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis.

4.2.14. No exercício de seus direitos e recursos contra a Emissora e os Avalistas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas e deste Termo de Emissão ou de qualquer outro instrumento, o Titular poderá executar quaisquer garantias aqui constituídas, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

4.2.14.1. Os recursos advindos da excussão das Garantias, ainda que simultaneamente realizadas, serão utilizados para quitação integral das obrigações advindas das Notas Comerciais Escriturais até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

4.2.15. A Emissora e os Avalistas reconhecem o direito e legitimidade do Titular de exigir o cumprimento integral das Obrigações Garantidas e executar quaisquer garantias, independentemente da ordem e em observância ao disposto acima, como forma de receber os créditos devidos, com os devidos encargos.

4.2.16. O Aval permanecerá válido e plenamente eficaz em caso de aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações no Contrato de Cessão Fiduciária, no Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, neste Termo de Emissão e em todo e qualquer Documento da Operação.

4.3. Fundo de Reserva. Não obstante as Garantias descritas acima, a Emissora concorda que o Titular constituirá um fundo de reserva na Conta do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido) em garantia às Obrigações Garantidas, por meio da retenção de parte dos recursos referentes à Integralização Inicial das Notas Comerciais Escriturais, no montante correspondente a 3 (três) PMTs CRI (conforme abaixo definido na Cláusula 8.1, item (ff)) ("Fundo de Reserva" e "Valor Mínimo do Fundo de Reserva", respectivamente).

4.3.1. Mensalmente, em até 2 (dois) Dias Úteis da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais ("Data de Apuração"), o Titular verificará a observância do Valor Mínimo de Fundo de Reserva, sem prejuízo do envio da solicitação de informações complementares no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, que deverá ocorrer por escrito.

4.3.2. Se, por qualquer motivo, o montante depositado no Fundo de Reserva vir a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto prioritariamente com o fluxo da Cessão Fiduciária de Recebíveis e, caso insuficiente, o Titular deverá notificar a Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da Data de Apuração para que esta realize a sua recomposição em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que receber notificação do Titular neste sentido.

4.3.3. Os recursos depositados no Fundo de Reserva ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado e poderão ser aplicados pelo Titular nos Investimentos Permitidos (conforme abaixo definido). Após a quitação integral dos CRI, os eventuais recursos remanescentes no Fundo de Reserva, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, deverão ser transferidos para a Emissora, em até 10 (dez) Dias Úteis da comprovação da quitação.

4.3.3.1. As Partes acordam que os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados em determinados investimentos, sendo estes: (a) certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, de emissão do Itaú Unibanco S.A., e (b) cotas

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

de fundos de investimento com liquidez diária e de baixo risco (quando em conjunto, "Investimentos Permitidos").

4.4. Fundo de Despesas. Não obstante as Garantias descritas acima, a Emissora concorda que o Titular constituirá um fundo de despesas na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte dos recursos referente à integralização das Notas Comerciais Escriturais, em valor equivalente a R$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) ("Fundo de Despesas" e "Valor Mínimo do Fundo de Despesas", respectivamente).

4.4.1. O Valor Mínimo do Fundo de Despesas será apurado na Data de Apuração e, se por qualquer motivo o montante depositado no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com o fluxo da Cessão Fiduciária de Recebíveis e, caso insuficiente, o Titular deverá notificar a Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da Data de Apuração para que esta realize a sua recomposição em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que receber notificação do Titular neste sentido.

4.4.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, inclusive de qualquer outro fundo constituído para fins da operação. As despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Emissora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

4.4.3. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com a totalidade das despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Geral dos Titulares dos CRI convocada para este fim.

4.4.4. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que possuirão o direito de regresso contra a Emissora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários (conforme definidos no Termo de Securitização), e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

4.4.5. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

4.4.6. Os recursos depositados no Fundo de Despesas ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado e poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos. Após a quitação

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

integral dos CRI, os eventuais recursos remanescentes no Fundo de Despesas, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, deverão ser transferidos para a Emissora, em até 10 (dez) Dias Úteis da comprovação da quitação.

4.5. Fundo de Obras. A Emissora concorda que o Titular constitua um fundo de obras na Conta do Patrimônio Separado no valor de R$ 27.293.400,03 (vinte e sete milhões, duzentos e noventa e três mil, quatrocentos reais e três centavos), por meio da retenção de parte dos recursos referentes à integralização das Notas Comerciais Escriturais e servirá para custear a construção e/ou reforma do Empreendimento Praia Exclusive, incluindo para aquisição de materiais, com liberação de recursos a serem disponibilizados à Emissora, conforme disposto a seguir ("Fundo de Obras" e "Liberações", respectivamente).

4.5.1. As Partes concordam que a primeira liberação do Fundo de Obras, que será em montante equivalente a 15% (quinze por cento) do valor do Fundo de Obras, para a Emissora, será realizada quando houver o cumprimento das Condições Precedentes Liberação Inicial ("Primeira Liberação"), respeitado o prazo de liberação previsto na Cláusula 5.8.1.

4.5.2. As Liberações subsequentes à Primeira Liberação serão realizadas conforme cronograma de obras definido no **Anexo VII** e mediante a emissão de relatório de medição nos moldes do modelo disposto no **Anexo VIII**, de forma proporcional ao montante suficiente para pagamento dos valores definidos no referido relatório realizado pela **PRONTO CONSULTORIA E ENGENHARIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Rua Caio Pereira, nº 331, caixa postal 23, Bairro Encruzilhada, CEP 52041-017, inscrita no CNPJ sob o nº 10.272.663/0001-19 ("Agente de Avaliação"), sendo certo que as Liberações subsequentes somente ocorrerão após (i) o cumprimento das Condições Precedentes Complementares; e (ii) a comprovação da utilização da Liberação Inicial para os fins previstos na Cláusula 4.5 acima ("Liberações Subsequentes").

4.5.3. Para fins das Liberações subsequentes, o Agente de Avaliação deverá realizar a medição física e financeira das obras do Empreendimento Praia Exclusive, em periodicidade mensal, emitindo o respectivo relatório de medição, que sempre deverá ser entregue ao Titular e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis de sua emissão.

4.5.4. O Titular e o Agente Fiduciário dos CRI considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Avaliação a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento Praia Exclusive no relatório de medição.

4.5.5. A qualquer tempo e a exclusivo critério das Partes em decisão conjunta, o Agente de Avaliação contratado poderá ser substituído por outras empresas especializadas, de escolha do Titular, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços, evitando-se atraso na liberação dos recursos e andamento das obras.

4.5.6. O Titular e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal fiscalização restrita ao envio dos relatórios de medição e documentos acima previstos.

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

4.5.7. O Titular poderá solicitar à Emissora, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar ao Titular, obrigatoriamente, os documentos e informações solicitados e que estiverem ao seu alcance, em até 30 (trinta) dias contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

4.5.8. Na hipótese de necessidade de substituição do Agente de Avaliação, as Partes concordam, desde já, que este poderá ser substituído pela empresa EMCS Engenharia EIRELI (CNPJ: 20.635.235/0001-67), sem necessidade de anuência prévia dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

5. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

5.1. Número da Emissão. A Emissão objeto do presente Termo de Emissão constitui a primeira emissão de Notas Comerciais Escriturais da Emissora.

5.2. Série. A Emissão será realizada em série única.

5.3. Valor Total da Emissão. O valor total da emissão será de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) ("Valor Total da Emissão").

5.4. Quantidade de Notas Comerciais Escriturais. Serão emitidas 35.000 (trinta e cinco mil) Notas Comerciais Escriturais, todas com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido).

5.5. Local de Emissão. São Paulo – SP.

5.6. Escriturador. O escriturador das Notas Comerciais Escriturais será a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., conforme qualificada na Cláusula 2.4.1 deste Termo de Emissão.

5.7. Distribuição Privada. As Notas Comerciais Escriturais serão objeto de distribuição privada em titularidade inicial do Titular, sem qualquer esforço de venda perante o público em geral realizado por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

5.8. Condições Precedentes.

5.8.1. O Titular integralizará as Notas Comerciais Escriturais após a integralização dos CRI e procederá com a liberação do valor de R$ 4.816.482,36 (quatro milhões, oitocentos e dezesseis mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e trinta e seis centavos) à Emissora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da verificação, pelo Titular, do cumprimento cumulativo e integral das condições precedentes previstas a seguir ("Condições Precedentes Liberação Inicial" e "Integralização Inicial", respectivamente):

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

a) Assinatura, pelas respectivas partes envolvidas, dos seguintes Documentos da Operação: (i) o presente Termo de Emissão; (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Termo de Securitização; e (v) o Contrato de Distribuição;

b) observado o disposto na alínea "e" abaixo, perfeita formalização e registro de todos os atos e aprovações societárias da Emissora e dos Garantidores, exigidos por seus respectivos documentos societários constitutivos e/ou pela lei, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, a assunção das obrigações neles estipuladas, bem como para a constituição das Garantias, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora, com base em opinião legal emitida pelo assessor legal da Operação;

c) a Escrituração das Notas Comerciais Escriturais pelo Escriturador;

d) fornecimento pela Emissora e pelos Garantidores, em tempo hábil, de todo e qualquer documento e informação corretos, completos e precisos, relacionados à Oferta e/ou necessários ao atendimento das normas aplicáveis à sua atividade, incluindo, mas não se limitando, aos atos societários da Emissora e dos Garantidores, conforme aplicável, exigidos por seus respectivos documentos societários constitutivos e/ou pela lei, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação e a constituição das Garantias;

e) conclusão da auditoria jurídica da Oferta realizada pelo assessor legal da Operação, em padrão de mercado, atestando, de forma satisfatória a exclusivo critério da Securitizadora, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam, ou tornem desaconselhável a realização da Oferta;

f) o recebimento, em termos satisfatórios ao Titular, da opinião legal (*legal opinion*) preparada pelo assessor legal da Operação e endereçada ao Titular, atestando a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas;

g) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de inadimplemento pela Emissora no âmbito dos Documentos da Operação;

h) registro do Termo de Securitização na B3, bem como a Emissão e admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3, nos termos da regulamentação aplicável;

i) emissão dos CRI;

j) não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Emissora, dos Garantidores, seus acionistas/sócios, suas empresas

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

coligadas/afiliadas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação;

k) não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características da emissão de CRI;

l) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emissora e/ou de suas afiliadas; (b) pedido de autofalência da Emissora e/ou de suas afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e/ou de suas afiliadas, não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Emissora e/ou por suas afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo pela Emissora e/ou por suas afiliadas de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

m) cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Emissora de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido), adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

n) inexistência de superveniência de decisão judicial contra a Emissora, seus sócios ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) à medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens da Emissora ou em sua posse; (b) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das leis que compreendem, mas não se limitam à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, ao Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, ao *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e ao *UK Bribery Act* de 2010 ("Leis Anticorrupção");

o) não indicação da Emissora no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, em conformidade com comprovante a ser encaminhado pela Emissora;

p) entrega, pela Emissora, de declaração de veracidade na data de integralização das Notas Comerciais Escriturais atestando o disposto nos itens g), l), m), n) e o) acima;

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

q) apresentação dos documentos que evidenciem o protocolo do Contrato de Cessão Fiduciária perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, nos termos do artigo 1.361, parágrafo 1º do Código Civil; e

r) apresentação dos documentos que evidenciem o protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, nos termos do artigo 1.361, parágrafo 1º do Código Civil, com o envio à Securitizadora da alteração contratual da Emissora realizada para a inclusão do gravame referente à Alienação Fiduciária de Cotas, nos termos da Cláusula 2.3.3.2, devidamente protocolada na JUCEPE.

5.8.2. O Titular procederá com as Liberações Subsequentes em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da verificação, pelo Titular, do cumprimento cumulativo e integral das condições precedentes previstas a seguir ("Condições Precedentes Complementares"), momento em que os recursos financeiros, no montante aprovado no relatório, deverão ser transferidos para a conta bancária da Emissora:

a) cumprimento integral das Condições Precedentes Liberação Inicial;

b) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, nos termos do artigo 1.361, parágrafo 1º do Código Civil;

c) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, nos termos do artigo 1.361, parágrafo 1º do Código Civil, com o envio à Securitizadora da alteração contratual da Emissora realizada para a inclusão do gravame referente à Alienação Fiduciária de Cotas, nos termos da Cláusula 2.3.3.2, devidamente registrada na JUCEPE; e

d) entrega, pela Emissora, de declaração de veracidade atestando que as respostas às declarações previstas na Cláusula 5.8.1 "p" acima permanecem inalteradas.

6. DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

6.1. Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais Escriturais será a mencionada no **Anexo I** ao presente Termo de Emissão ("Data de Emissão").

6.1.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a data da primeira integralização das Notas Comerciais Escriturais ("Data de Início da Rentabilidade").

6.1.2. Forma e Comprovação da Titularidade das Notas Comerciais Escriturais. As Notas Comerciais Escriturais serão emitidas sob a forma escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

Escriturais será comprovada pelo extrato de conta emitido pelo Escriturador, na qualidade de responsável pelo termo de escrituração.

6.2. Tipo. As Notas Comerciais Escriturais contarão com garantia real e garantia fidejussória, conforme previstas neste Termo de Emissão.

6.3. Prazo e Data de Vencimento. Observado o disposto neste Termo de Emissão, as Notas Comerciais terão prazo de vencimento de 1.460 (mil, quatrocentos e sessenta) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2027 ("Data de Vencimento"), conforme disposto no **Anexo I** ao presente Termo de Emissão, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, de eventual Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório (conforme abaixo definidos) das Notas Comerciais Escriturais, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e conforme previsto neste Termo de Emissão.

6.4. Valor Nominal Unitário. Na Data de Emissão, o valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais é de R$ 1.000,00 (mil reais), conforme mencionado no **Anexo I** ao presente Termo de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

6.5. Quantidade de Notas Comerciais Escriturais Emitidas. Conforme mencionado no **Anexo I** ao presente Termo de Emissão.

6.6. Preço de Subscrição e Forma de Integralização. As Notas Comerciais Escriturais serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, (i) no ato da subscrição, pelo Valor Nominal Unitário, na Data de Início da Rentabilidade; (ii) após a referida data, as Notas Comerciais Escriturais serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais (conforme abaixo definido), desde a primeira data de integralização ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, até a data de integralização em questão.

6.7. Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

6.8. Remuneração das Notas Comerciais Escriturais

6.8.1. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário, disponibilizado em sua página na internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais,

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido) ou na data de eventual Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório, (exclusive), observado o disposto na Cláusula 7.2 abaixo.

6.8.2. O cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, obedecerá à seguinte fórmula, a qual atende aos requisitos definidos no caderno de fórmulas da B3:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vnb = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, da Data de Início da Rentabilidade, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

"Fator Juros" = corresponde ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = (Fator\ DI \times Fator\ Spread)$$

onde:

"Fator DI" = produtório das Taxas DI over desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, inclusive, até a próxima Data de Pagamento da Remuneração, ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}(1 + TDI_k)$$

onde:

k = número de ordem das Taxas DI over, variando de 1 (um) até "n";

n = número total de Taxas DI over utilizadas, sendo "n" um número inteiro;

TDIk = Taxa DI over, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

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

onde:

"DI_k" = Taxa DI de ordem k divulgada pela B3 utilizada com 2 (duas) casas decimais;

"Fator Spread" = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

$$Fator\ Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}$$

Sendo que:

Spread = 4,0000 (quatro inteiros);

dup = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade, ou Data de Pagamento da Remuneração anterior, inclusive, o que ocorrer por último e a próxima Data de Pagamento da Remuneração, ou data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro.

(i) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento.

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDI_k), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

(iii) Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

(iv) O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

(v) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

(vi) Para a aplicação de "DI_k" será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que os dias 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis).

(vii) Excepcionalmente, no primeiro pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais deverá ser capitalizado ao "Fator de Juros" um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 1 (um) Dia Útil que antecede a Data de Início da Rentabilidade dos recursos *pro rata temporis*. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do "Fator DI" e do "Fator Spread",

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

acima descritas. Exclusivamente para o efeito do cálculo deste prêmio deverá ser utilizada a Taxa DI divulgada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior a Data de Início da Rentabilidade.

6.8.2.1. Na hipótese de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada a última Taxa DI oficialmente publicada até a data do cálculo, sem nenhuma compensação financeira, multas ou penalidades, pela Emissora e/ou pelo Titular.

6.8.2.2. Na hipótese de extinção ou substituição da Taxa DI, será aplicada automaticamente em seu lugar a taxa substituta, e, na sua inexistência, a taxa média ponderada e ajustada das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, cursadas no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgada no Sistema de Informações do Banco Central – SISBACEN, transação PEFI300, opção 3 – Taxas de Juros, opção SELIC – Taxa-dia SELIC ("Taxa SELIC") ou, na ausência da Taxa SELIC, aquela que vier a substituí-la. Na falta de substituição da Taxa SELIC, a Securitizadora deverá convocar uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para deliberar, conforme quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, em comum acordo com a Emissora e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre o novo parâmetro de Remuneração das Notas Comerciais Escriturais a ser aplicado, que deverá levar em conta as taxas que venham a ser adotadas pelos agentes de mercado em operações similares.

6.8.2.3. Caso os Titulares dos CRI e a Emissora não cheguem em um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, o Titular poderá, a seu exclusivo critério, solicitar o pagamento antecipado total do saldo devedor das Notas Comerciais Escriturais pela Emissora, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI prevista acima, sob pena de, em não o fazendo, a Emissora ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios previstos na Cláusula 6.14 deste instrumento. Neste caso, para cálculo da remuneração aplicável às Notas Comerciais Escriturais a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do período de ausência da Taxa DI, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada ou a substituta oficial, o que for maior a critério do Titular e do investidor.

6.8.2.4. No prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data prevista na Cláusula 6.8.2.2 acima, a Securitizadora deverá comunicar no âmbito dos CRI aos Titulares dos CRI e ao Escriturador, com cópia à Emissora, sobre a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais majorada aplicável ao Período de Capitalização subsequente, independentemente de qualquer formalidade adicional ou de aditamento a este Termo de Emissão.

6.8.3. O Período de Capitalização ("Período de Capitalização") é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido), exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

6.9. Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais. O pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais será feito: (i) conforme periodicidade mencionada no **Anexo II** ao presente Termo de Emissão; (ii) na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado; ou (iii) na data em que ocorrer eventual Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório, conforme previsto neste Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

6.10. Amortização Notas Comerciais Escriturais. Observados os eventos de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais será amortizado mensalmente, após o período de carência de 1 (um) ano contado a partir da Data de Emissão, na forma descrita no **Anexo II** ao presente Termo de Emissão e conforme fórmula prevista abaixo:

$$AMi = VNb \; x \; TAi$$

Onde:

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

VNb = Conforme acima definido;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o **Anexo II.**

6.11. Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizer jus o Titular serão efetuados pela Emissora mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, conta corrente nº 46025-6, Agência 3100, no Itaú Unibanco S/A (nº 341), mantida em nome da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado")

6.12. Direito ao Recebimento dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Titular nos termos deste Termo de Emissão aqueles que sejam titulares de Notas Comerciais Escriturais ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

6.13. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com Dia Útil.

6.13.1. Para os fins deste Termo de Emissão, "Dia Útil" significa todos os dias, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

6.14. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, ocorrendo atraso imputável à Emissora no pagamento de qualquer quantia devida ao Titular, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, se comprovadamente realizada ("Encargos Moratórios").

6.14.1. Todos os valores recebidos a título de Encargos Moratórios serão revertidos, pelo Titular, em favor dos Titulares dos CRI, observada a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização, e rateados entre os Titulares dos CRI, considerando cada respectiva participação no Valor Total da Emissão.

6.15. Repactuação Programada. As Notas Comerciais Escriturais não serão objeto de repactuação programada.

6.16. Anexo. Consta no **Anexo I** ao presente Termo de Emissão a descrição resumida das principais características das Notas Comerciais Escriturais.

7. DO RESGATE ANTECIPADO E DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

7.1 Resgate Antecipado Facultativo Total. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, em qualquer momento após decorridos 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, portanto, a partir de 13 de dezembro de 2024, realizar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais Escriturais ("Resgate Antecipado Facultativo Total"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Emissora será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, a serem resgatadas, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso e respeitada a regra prevista na Cláusula 6.8.3, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, e demais encargos devidos e não pagos, caso existam, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total.

7.1.1.1 Não será devido o pagamento de prêmio ou outro tipo de obrigação de pagamento adicional ou complementar por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total.

7.1.2 O Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais somente será realizado mediante envio de comunicação ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Titular, com cópia para a B3, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total; (b) a menção de que o valor correspondente ao pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total será o Valor Nominal

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada conforme previsto na Cláusula 7.1 acima; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

7.1.3 O Resgate Antecipado Facultativo Total para as Notas Comerciais Escriturais custodiadas eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados por essa instituição. Caso as Notas Comerciais Escriturais não estejam custodiadas eletronicamente na B3, o Resgate Antecipado Facultativo Total será realizado por meio do Escriturador.

7.1.4 As Notas Comerciais Escriturais resgatadas pela Emissora, conforme previsto nesta cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

7.2 Amortização Extraordinária Facultativa. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, em qualquer momento a partir de 13 de dezembro de 2024, inclusive, realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Notas Comerciais Escriturais ("Amortização Extraordinária Facultativa"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Emissora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, a serem amortizadas, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (inclusive), incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, a ser amortizada mais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa.

7.2.1 O valor remanescente da Remuneração continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente.

7.2.2 A Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais será realizada mediante envio de comunicação da Emissora ao Titular, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais, sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data da Amortização Extraordinária Facultativa; (b) a menção de que o valor correspondente ao pagamento será o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada conforme prevista na Cláusula 7.2; (c) o percentual das Notas Comerciais Escriturais a ser amortizado extraordinariamente; e (d) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

7.2.3 A Amortização Extraordinária Facultativa para as Notas Comerciais Escriturais custodiadas eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados por ela. Caso as Notas Comerciais Escriturais não estejam custodiadas eletronicamente na B3, a Amortização Extraordinária Facultativa será realizada por meio do agente de liquidação.

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

7.2.4 As Notas Comerciais Escriturais resgatadas pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

7.2.5 A realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais Escriturais e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso.

7.2.5.1 Não será devido o pagamento de prêmio ou outro tipo de obrigação de pagamento adicional ou complementar por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa.

7.3 Amortização Extraordinária Obrigatória. No 23º (vigésimo terceiro) mês contado da Data de Emissão, a **NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, conjunto 72, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46 ("*Servicer*") verificará se a Operação possui Recebíveis (conforme abaixo definido) em valor igual ou superior a 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor dos CRI.

7.3.1 Caso os Recebíveis não atinjam o percentual disposto acima, o *Servicer* irá notificar a Emissora, em até 1 (um) Dia Útil contado da data da medição, para que esta efetue os procedimentos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária para incorporar novos direitos creditórios ("Créditos Adicionais") à garantia de Cessão Fiduciária. A Emissora poderá incorporar os Créditos Adicionais, de forma a atingir a razão de 150% (cento e cinquenta por cento) descrita na cláusula acima, até o final do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, sendo certo que os Créditos Adicionais serão objeto de validação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.

7.3.2 Alternativamente ao previsto na Cláusula 7.3.1 acima, caso a Emissora não atinja o percentual de 150%, (cento e cinquenta por cento), referido acima e opte por não incorporar Créditos Adicionais à Cessão Fiduciária, esta deverá realizar a amortização extraordinária parcial das Notas Comerciais Escriturais em valor suficiente para que a razão de Recebíveis/Saldo Devedor fique em no mínimo 150% (cento e cinquenta por cento). ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

7.3.2.1 O valor da Amortização Extraordinária Obrigatória será calculado com base na seguinte fórmula:

AMEX = Saldo Devedor no 24º mês - (Recebíveis Futuros (25º ao 48º mês) / 150%).

7.3.2.2 A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais Escriturais e deverá, obrigatoriamente, obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso.

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

7.3.2.3 A Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais Escriturais será realizada mediante envio de comunicação da Emissora ao Titular, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais Escriturais, sendo que, da referida comunicação, deverá constar: (a) a data de realização da Amortização Extraordinária Obrigatória; (b) o valor a ser pago ao Titular a título da Amortização Extraordinária Obrigatória; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória.

7.3.2.4 Não será devido prêmio ou outro tipo de obrigação de pagamento adicional ou complementar na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória.

7.3.2.5 As Notas Comerciais Escriturais resgatadas pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

7.4 Resgate Antecipado Obrigatório. O Servicer realizará nova medição no 35º (trigésimo quinto) mês contado da Data de Emissão para certificar que a Operação possui Recebíveis em valor igual ou superior a 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor dos CRI.

7.4.1 Caso os Recebíveis não atinjam o percentual disposto acima, o *Servicer* irá notificar a Emissora, em até 1 (um) Dia Útil contado da data da medição, para que esta efetue os procedimentos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária para incorporar Créditos Adicionais à garantia de Cessão Fiduciária. A Emissora poderá incorporar os Créditos Adicionais até o final do 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão, sendo certo que os Créditos Adicionais serão objeto de validação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.

7.4.2 Caso a Emissora esteja inadimplente com o cumprimento do fluxo financeiro e opte por não incorporar Créditos Adicionais à Cessão Fiduciária, esta deverá realizar o resgate antecipado da integralidade das Notas Comerciais Escriturais remanescentes ("Resgate Antecipado Obrigatório").

7.4.3 Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório, o valor devido pela Emissora será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, a serem resgatadas, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório.

7.4.4 Não será devido prêmio ou outro tipo de obrigação de pagamento adicional ou complementar na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório.

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

7.4.5 As Notas Comerciais Escriturais resgatadas pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

7.5 A obrigação de pagamento atribuída à Emissora nesta Cláusula 7, atrelada às hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total, Amortização Extraordinária Facultativa, Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório, estará condicionada ao efetivo recebimento, pela Emissora, dos valores provenientes da integralização das Notas Comerciais Escriturais que venham a ser resgatadas ou amortizadas, conforme o caso.

7.5.1 A Emissora estará desobrigada de efetuar qualquer pagamento proveniente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Amortização Extraordinária Facultativa, Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório caso não tenha recebido os valores provenientes da integralização das Notas Comerciais Escriturais resgatadas ou amortizadas.

8 DO VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1 Observados os prazos de cura definidos neste Termo, o Titular, mediante aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá exigir o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso e respeitada a regra prevista na Cláusula 6.8.3, dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos deste Termo de Emissão, e também cessar toda e qualquer integralização que ainda não tenha ocorrido, na ocorrência de quaisquer dos eventos previstos nesta Cláusula, sempre com relação à Emissora e/ou aos Garantidores, conforme aplicável ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

a) ocorrência de (i) liquidação, dissolução, insolvência civil ou decretação de falência da Emissora e/ou dos Garantidores ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (ii) pedido de autofalência da Emissora ou insolvência civil/autofalência dos Garantidores, conforme o caso, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (iii) pedido de falência ou qualquer processo similar em outra jurisdição formulado por terceiros em face da Emissora e/ou dos Garantidores e não elidido no prazo legal; (iv) propositura pela Emissora de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (v) ingresso em juízo pela Emissora e/ou pelos Garantidores com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo similar em outra jurisdição; (vi) encerramento das atividades da Emissora, conforme aplicável, ressalvando que, diante do fato de a Emissora ser uma sociedade de propósito específico (SPE) imobiliário, a conclusão do Empreendimento Praia Exclusive que compõe o seu propósito específico não representará um Evento de Vencimento Antecipado, limitando a hipótese deste item "vi" ao distrato social ou ato equivalente registrado na junta comercial competente;

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

b) mudança ou alteração do objeto social da Emissora e/ou dos Garantidores, conforme o caso, de forma a alterar as suas atuais atividades principais, ou a agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades principais atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito do Titular;

c) redução do capital social da Emissora e/ou dos Garantidores, conforme o caso, sem o consentimento prévio por escrito do Titular;

d) nos casos previstos nos incisos II e III do artigo 333 e incisos I, IV e V do artigo 1.425 do Código Civil, respeitados os prazos previstos neste Termo de Emissão com relação às obrigações estipuladas nos referidos artigos;

e) cisão, fusão, incorporação, aquisição, qualquer outro tipo de reorganização societária da Emissora e/ou dos Garantidores, conforme o caso, sem a prévia e expressa aprovação do Titular, em observância à deliberação dos Titulares dos CRI;

f) alteração do controle direto ou indireto da Emissora e/ou dos Garantidores, conforme o caso;

g) alienação, cessão, doação, e/ou a transferência de bens ou direitos sobre os quais tenha sido constituída a Alienação Fiduciária de Cotas e/ou a Cessão Fiduciária de Recebíveis, no todo ou em partes, exceto conforme disposto no Contrato de Alienação Fiduciária;

h) inadimplemento, pela Emissora e/ou pelos Garantidores, de qualquer obrigação pecuniária relativa a este Termo de Emissão e/ou aos demais Documentos da Operação, independente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial, não sanado em até 5 (cinco) dias contados do respectivo inadimplemento, exceto nos casos em que houver prazo de cura específico para o cumprimento da referida obrigação, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios pela Emissora;

i) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou dos Garantidores, conforme o caso, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), inclusive aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais local ou internacional, seja como parte ou como garantidora;

j) constituição de qualquer ônus sobre as Notas Comerciais Escriturais que não seja decorrente da sua vinculação aos CRI;

k) comprovação de falsidade de qualquer declaração ou garantia feita pela Emissora e/ou pelos Garantidores, conforme o caso, neste Termo de Emissão ou em quaisquer Documentos da Operação;

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

l) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão, no todo ou em parte, a terceiros, pela Emissora e/ou pelos Garantidores, conforme o caso, das obrigações assumidas neste Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, sem a prévia anuência do Titular, mediante a consulta e aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI;

m) se este Termo de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação, forem declarados inválidos, nulos, ineficazes ou inexequíveis, por qualquer lei, decisão judicial ou sentença arbitral;

n) caso o Termo de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto por iniciativa da Emissora;

o) questionamento judicial, pela Emissora, sócios e/ou pelos Garantidores, sobre a validade e/ou exequibilidade dos Documentos da Operação;

p) redução do patrimônio líquido da Emissora e/ou dos Garantidores, conforme o caso, em valor superior a 30% (trinta por cento) do valor de patrimônio declarado na declaração de imposto de renda do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022;

q) mora ou inadimplemento das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em qual obrigação deveria ter sido cumprida, sendo que o prazo de cura previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado;

r) descumprimento de obrigações pecuniárias de qualquer contrato, título ou outro instrumento celebrado ou que venha a ser celebrado com quaisquer terceiros, no montante individual ou agregado, igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para a Emissora e/ou para os Garantidores, observados os prazos de cura aplicáveis;

s) existência de qualquer protesto de títulos ou negativação, da Emissora e/ou dos Garantidores, em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emissoras de Cheques sem Fundo – CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em face da Emissora e/ou dos Garantidores, conforme o caso, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) exceto se, no prazo legal ou no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, o que for maior, tiver sido validamente comprovado ao Titular que o protesto e/ou negativação foram: (a) cancelado(s), sustado(s) ou suspenso(s); (b) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; (c) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo; ou (d) solucionados em decorrência de pagamento;

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

t) existência de disputas, fiscalizações e/ou quaisquer outros procedimentos, judiciais, arbitrais ou extrajudiciais em valor individual ou agregado superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, que possam, no entendimento do Titular, afetar o cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelos Garantidores, exceto por aquelas questionadas de boa-fé pela Emissora e/ou pelos Garantidores, nas esferas administrativa judicial e/ou arbitral com a obtenção do efeito suspensivo e que não cause um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido);

u) fornecimento pela Emissora e/ou pelos Garantidores, diretamente ou através de prepostos ou mandatários, de informações falsas, inconsistentes, incorretas e insuficientes, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza, ou omitir(em) informações que se fossem do conhecimento do Titular pudessem alterar o julgamento a respeito da concessão do crédito objeto deste Termo de Emissão;

v) não regularização pela Emissora e/ou pelos Garantidores, conforme o caso, dos registros necessários nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, nos termos e prazos estabelecidos nos Documentos da Operação;

w) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, permissões, alvarás ou licenças, inclusive de natureza ambiental, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou pelos Garantidores, conforme aplicável, que afete de forma significativa a continuidade de suas atividades ou as declarações e obrigações deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Parte comprove a existência de provimento jurisdicional ou documento oficial emitido pelo órgão competente que autorize a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da licença, alvará, permissão ou autorização necessária para tanto;

x) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental que resulte na perda da propriedade ou posse direta de bens ou ativos, que possa causar um Efeito Adverso Relevante e resultar na incapacidade da Emissora e/ou dos Garantidores, na opinião justificada do Titular, de cumprir suas obrigações pecuniárias previstas no presente Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;

y) perda, penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa com efeitos imediatos sobre bens, cujo valor contábil individual ou agregado seja superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para a Emissora e/ou para os Garantidores, exceto se, dentro de 30 (trinta) dias, referida medida seja suspensa por outra decisão judicial ou administrativa;

z) se a Emissora e/ou os Garantidores, seus respectivos representantes, conforme aplicável, forem condenados, por qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

da prática de atos que importem o incentivo à prostituição e/ou trabalho infantil, trabalho escravo ou crime contra o meio ambiente;

aa) existência de qualquer decisão da Emissora e/ou dos Garantidores, em procedimento administrativo que enseje a inclusão de qualquer uma das sanções previstas no Portal da Transparência (CEIS, CNEP, CEAF) e/ou decisão judicial em 1ª (primeira) instância relacionados a práticas contrárias às Obrigações Anticorrupção (conforme abaixo definido), desde que não esteja com efeito suspensivo decorrente de recurso;

bb) em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra forma de constrição judicial dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

cc) distribuição de lucros ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios acima do mínimo legal obrigatório, caso a Emissora e/ou os Garantidores, conforme o caso, estejam em mora com quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Operação;

dd) caso, em qualquer hipótese, a Alienação Fiduciária de Cotas enquanto vigente não recaia sobre a integralidade das cotas representativas do capital social da Emissora;

ee) não observância, pela Emissora, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais Escriturais, do seguinte índice financeiro, a ser calculado anualmente pela Emissora e tendo o seu enquadramento validado pelo Titular dentro de 90 (noventa) dias contados do término de cada exercício fiscal da Emissora, a partir do exercício fiscal findo em 2023 (inclusive):

Dívida Líquida da MPC / EBITDA da MPC:
igual ou menor que 4,0 x no 1º ano; e
igual ou menor que 3,5 x a partir do 2º ano.

Para fins deste Termo de Emissão:

"Dívida Líquida da MPC" significa, em relação às demonstrações financeiras individuais da MPC, ou seja, sem considerar reflexos contábeis das demonstrações financeiras de suas controladas: (i) o somatório das rubricas (a) "Empréstimos e Financiamentos", constante do Passivo Circulante e do Passivo não Circulante; e (b) "Notas Comerciais", constante do Passivo Circulante e do Passivo não Circulante (ou rubricas que vierem a substituí-las no futuro); (ii) subtraindo o somatório das rubricas (a) "Caixa e Equivalentes de Caixa" constante do Ativo Circulante; e (b) "Aplicações Financeiras" constante do Ativo Circulante e Ativo não Circulante (ou rubricas que vierem a substituí-las no futuro).

"EBITDA da MPC" significa, em relação às demonstrações financeiras individuais da MPC, ou seja, sem considerar reflexos contábeis das demonstrações financeiras de suas controladas: o EBITDA Ajustado anual da MPC conforme informado nas suas

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

demonstrações financeiras anuais; o "EBITDA Ajustado" corresponde ao lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionadas as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, como por exemplo venda de ativos e reavaliação de ativos.

ff) não observância, pela Emissora, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais Escriturais, do seguinte índice de cobertura mínimo, a ser calculado mensalmente pela Emissora e tendo o seu enquadramento validado pelo Titular a partir da liquidação dos CRI:

Recebíveis / [PMT CRI + Custos de Manutenção do CRI]: igual ou maior a 150%

"Recebíveis" significa todos os valores que transitaram pela Conta Vinculada no mês anterior ao mês da medição.

"PMT CRI" significa o somatório da próxima parcela vincenda dos CRI referente à parcela de amortização e remuneração.

"Custos de Manutenção dos CRI" significa os custos de manutenção dos CRI previstos no Anexo III deste Termo de Emissão.

8.2 Para as hipóteses de descumprimento de obrigações previstas no âmbito deste Termo de Emissão em que não haja prazo de cura, será concedido à Emissora o prazo de saneamento de 30 (trintas) dias corridos sem incidência de penalidades durante este período, incidindo, portanto, apenas os Encargos Moratórios aplicáveis previstos na Cláusula 6.14.

8.3 Considerando a participação da Due na Operação na qualidade de Avalista e da MPC na qualidade de cedente fiduciante, as Partes, desde já, autorizam expressamente a realização das hipóteses elencadas abaixo durante o curso da Operação, de forma que a ocorrência de quaisquer das hipóteses não configurará um Evento de Vencimento Antecipado e não demandará aprovação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI:

a) Aumento do capital social da Emissora subscrito e integralizado pela Due e/ou pela MPC. Em qualquer caso de aumento de capital social da Emissora, as novas quotas representativas do capital social deverão ser alienadas fiduciariamente nos mesmos termos da Alienação Fiduciária de Cotas prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas;

b) Constituição de dívida entre a Emissora (na qualidade de devedora) e a MPC e/ou a Due (na qualidade de credoras) proveniente de pagamentos vinculados à Operação que venham a ser efetuados pela MPC e/ou pela Due na modalidade "por conta e ordem" da Emissora;

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

c) Cessão de quotas representativas do capital social da Emissora entre a Due e a MPC, ainda que tal fato resulte em modificação do quadro de sócios para constar apenas a Due e/ou a MPC como sócia única da Emissora;

d) Aumento do capital social da MPC subscrito e integralizado pelos seus respectivos sócios, diretos ou indiretos, ou ainda por novas sociedades de participação criadas para esse fim e que estejam sob o mesmo controle societário;

e) Reorganização societária da MPC, incluindo a cessão de quotas representativas do capital social da MPC entre os atuais sócios, diretos ou indiretos, ou ainda para novas sociedades de participação criadas para esse fim, desde que o resultado da reorganização societária preserve a composição material das pessoas que, direta ou indiretamente, exercem o controle societário da MPC na data de assinatura deste Termo de Emissão;

f) Aumento do capital social da Due subscrito e integralizado pelos seus respectivos sócios, diretos ou indiretos; e

g) Reorganização societária da Due, incluindo a cessão de quotas representativas do capital social da Due entre os atuais sócios, diretos ou indiretos, ou ainda para novas sociedades de participação criadas para esse fim, desde que o resultado da reorganização societária preserve a composição material das pessoas que, direta ou indiretamente, exercem o controle societário da Due na data de assinatura deste Termo de Emissão.

8.4 Ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado (observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável), o Titular deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para que seja deliberada a orientação a ser tomada pela Securitizadora em relação a eventual não decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão. Se, na referida Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, a Securitizadora, na qualidade de Titular não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais; em caso de não instalação em primeira ou segunda convocação ou em caso de instalação sem que haja quórum para deliberação pelo não vencimento antecipado, ou ainda caso os Titulares do CRI decidam por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, a Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais Escriturais, deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais.

8.5 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, a Emissora se obriga a resgatar a totalidade das Notas Comerciais Escriturais, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Notas Comercias Escriturais, *calculada pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

Remuneração imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento e respeitada a regra prevista na Cláusula 6.8.3, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos deste Termo de Emissão e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que a Emissora receber comunicado por escrito da Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais Escriturais, e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados nesta Cláusula serão devidos pela Emissora no prazo acima previsto, podendo o Titular adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Notas Comerciais Escriturais.

8.6 A Emissora deverá notificar o Titular, com cópia ao Agente Fiduciário, acerca da ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado em até 2 (dois) Dias Úteis contados da ocorrência do(s) referido(s) evento(s).

9 DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

9.1 Sem prejuízo às outras obrigações dispostas neste Termo de Emissão, a Emissora se obriga a:

a) informar ao Titular e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, toda e qualquer alteração do contrato social, principalmente em relação à representação da sociedade, bem como a exoneração e renúncia de procuradores da mesma, caso haja, sob pena de arcar com os ônus que eventualmente decorrerem da falta de informação;

b) fornecer ao Titular e ao Agente Fiduciário dos CRI: (a) no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação, resposta a eventuais dúvidas do Titular sobre qualquer informação que lhe venha a ser razoavelmente solicitada, salvo se houver determinação legal ou administrativa para que referidas informações sejam fornecidas em menor prazo; e (b) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data de sua ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento em decorrência do qual as demonstrações financeiras da Emissora deixem de refletir a real condição econômica e financeira da Emissora;

c) informar à Titular e ao Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento sobre a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou de qualquer evento que resulte ou possa resultar em um Efeito Adverso Relevante, observado que "Efeito Adverso Relevante" significa, em relação à Emissora, a ocorrência e ciência, atual ou superveniente, de qualquer fato ou alteração (a) que cause efeito adverso relevante na situação (financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens (incluindo aqueles objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis), nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Emissora; e/ou (b) qualquer efeito adverso na capacidade da Emissora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e demais Documentos da Operação; e/ou (c) qualquer ato

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

governamental ou não, nacional ou internacional, fato, evento, circunstância, mudança ou condição econômica, político, social, ambiental e/ou de saúde pública que cause ou possa causar, individualmente ou no agregado, uma alteração adversa e substancial nos negócios da Emissora, suas controladoras e controladas e/ou que possam afetar a presente Emissão, dispensando as comunicações de situações extraordinárias de amplo conhecimento público; sendo certo que não será considerado um Efeito Adverso Relevante qualquer efeito relacionado, decorrente ou resultante, direta ou indiretamente, (1) de mudanças nos princípios contábeis, ou em qualquer lei aplicável; e/ou (2) da divulgação desta Emissão, da celebração dos Documentos da Operação e da consumação das transações neles acordadas;

d) enviar ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Titular qualquer correspondência, notificação judicial, extrajudicial recebida pela Emissora e/ou informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento das mesmas pela Emissora;

e) informar ao Titular e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis a partir do momento em que tomar conhecimento, acerca da existência de qualquer ação, procedimento ou processo que possa afetar negativamente, no todo ou em parte, este Termo de Emissão, informando, ainda, o seu objeto e as medidas tomadas pela Emissora, mantendo o Titular e o Agente Fiduciário dos CRI atualizados durante todo o processo por meio de envio periódico de relatórios dos assessores legais responsáveis pela defesa em referido procedimento;

f) disponibilizar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, dentro de, no máximo, 120 (cento e vinte) dias após o término de cada exercício social, ou, ainda, na data da divulgação, o que ocorrer primeiro, cópias das demonstrações financeiras auditadas da Emissora e da Due;

g) elaborar suas demonstrações financeiras e contratar terceiro para elaboração de demonstrações financeiras do patrimônio separado, bem como enviar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora dentro de, no máximo, 120 (cento e vinte) dias após o término de cada exercício social, ou, ainda, na data de sua divulgação;

h) não ceder, transferir ou de qualquer outra forma alienar quaisquer de suas obrigações relacionadas a este Termo de Emissão;

i)não realizar operações fora de seu objeto social e não efetuar qualquer alteração na natureza de seus negócios, sem a prévia e expressa anuência do Titular;

j) não praticar quaisquer atos em desacordo com seu contrato social, com este Termo de Emissão, com o Contrato de Cessão Fiduciária ou com o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas;

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

k) manter sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis usualmente aceitos no Brasil, bem como não alterar a forma de contabilização atual, exceto para atender regulamentação legal e/ou contábil vigente;

l)arcar com todos os custos de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão;

m) contratar e manter contratados, às suas expensas através do patrimônio separado dos CRI, durante todo o prazo de vigência das Notas Comerciais Escriturais, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Termo de Emissão, incluindo, sem limitação: (i) Agente Fiduciário dos CRI; (ii) os sistemas de negociação e pagamento dos CRI na B3; e (iii) demais prestadores de serviços contratados pela Emissora ou com autorização individual e distinta, emitida pela Emissora, no âmbito dos CRI;

n) manter válidas e regulares todas as outorgas, bem como todos os alvarás, licenças, autorizações, concessões ou aprovações, inclusive ambientais, necessárias ao regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

o) cumprir com todas as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Emissão, inclusive no que tange à Destinação dos Recursos;

p) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora, bem como observar estritamente a legislação e regulamentação tributária aplicáveis, mantendo-se em situação de regularidade perante autoridades governamentais trabalhistas e previdenciárias, bem como efetuar o pontual pagamento de todos os tributos que sejam devidos ou que devam ser recolhidos, exceto se a exigibilidade do tributo ou de seu pagamento esteja suspensa por decisão judicial ou administrativa ou nos termos da legislação ou regulamentação aplicável;

q) manter-se devidamente organizada e constituída sob as leis brasileiras;

r) enviar ao Titular e ao Agente Fiduciário dos CRI, nos prazos aqui previstos e/ou previstos no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, conforme o caso: (a) 1 (uma) via original do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, bem como de seus eventuais aditamentos, devidamente registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, conforme o caso, das circunscrições territoriais das sedes das respectivas partes de cada instrumento; e (b) 1 (uma) via original com a chancela digital das juntas comerciais competentes dos atos societários e reuniões que integrem a Emissão;

s) fornecer à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI:

(i) **(1)** dentro de, no máximo, 120 (cento e vinte) dias após o término de cada exercício social, ou, ainda, na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

das demonstrações financeiras auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos na República Federativa do Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes com registro válido na CVM; e **(2)** anualmente, em conjunto com os documentos e informações mencionados na Cláusula (1), declaração assinada por representantes legais da Emissora com poderes para tanto atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos acima e a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emissora perante a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais Escriturais, e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos deste Termo de Emissão;

(ii) em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da solicitação, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação que venha a ser solicitada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, a fim de que estes possam cumprir as suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada, e Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60");

(iii) todas e quaisquer informações da Emissora solicitadas pela B3, em até 30 (trinta) dias contados da solicitação, ou prazo menor estabelecido pela B3;

t) aplicar os recursos decorrentes desta Emissão exclusivamente de acordo com os termos previstos neste Termo de Emissão;

u) manter a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI indenes contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas à saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarci-los de quaisquer quantias que venham a desembolsar em função de condenações ou autuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes das Notas Comerciais Escriturais;

v) cumprir as leis, os regulamentos, as normas administrativas e as determinações dos órgãos governamentais autarquias ou tribunais, aplicáveis e relevantes à condução de seus negócios;

w) proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, inclusive, mas não se limitando à celebração e observância de termos de ajustamento de conduta com os respectivos órgãos competentes a suas exclusivas expensas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

x) notificar, na mesma data, o Agente Fiduciário dos CRI e o Titular sobre a

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

convocação, pela Emissora, de qualquer Assembleia Geral dos Titulares dos CRI;

y) comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Gerais dos Titulares dos CRI sempre que solicitado;

z) não realizar operações com partes relacionadas, exceto em condições equitativas de mercado e que não possam afetar o cumprimento das obrigações previstas neste Termo de Emissão, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, ressalvado os termos previstos na Cláusula 8.3;

aa) cumprir em todos os seus aspectos materiais e aplicáveis as normas legais e infralegais de natureza trabalhista, social e ambiental em vigor, incluindo, mas sem se limitar, aquelas relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, aos direitos humanos nos termos do Decreto Federal nº 9.571/2018, direitos dos povos indígenas e quilombolas, mídias antidemocráticas de que trata a Lei Federal nº 14.197/2021; e, quanto ao meio ambiente, aquelas relacionadas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e ao SISNAMA - Sistema Nacional do Meio Ambiente ("Legislação Socioambiental") e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora e os Avalistas atuem; e

bb) disponibilizar ao Titular em periodicidade mensal: (i) documentação comprobatória da evolução da carteira dos recebíveis objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (ii) relatórios que evidenciem o avanço da obra do Empreendimento Praia Exclusive.

9.2 Obrigações Anticorrupção. A Emissora, conforme aplicável, bem como seus administradores, sócios, colaboradores, agentes, empregados, subcontratados e fornecedores, ou qualquer interposta pessoa agindo em nome da Emissora ou das pessoas anteriormente especificadas, comprometem-se a cumprir com as Leis Anticorrupção, se e conforme aplicável, bem como **não** podem, assim como suas controladas (em conjunto as "Obrigações Anticorrupção"):

a) ter utilizado ou utilizar recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política;

b) ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável;

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

c) oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste Termo de Emissão, ou de outra forma a ele não relacionada; e

d) de qualquer maneira fraudar as disposições deste Termo de Emissão, assim como realizar quaisquer ações ou omissões que constituam prática ilegal ou de corrupção, que viole qualquer lei aplicável.

9.2.1 A Emissora deve ter conduzido seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção aplicáveis aos seus respectivos negócios, bem como ter instituído e mantido, políticas e procedimentos elaborados para garantir a contínua conformidade com referidas normas e por meio do compromisso e da garantia das Obrigações Anticorrupção.

9.2.2 A Emissora deverá informar imediatamente, por escrito, ao Titular detalhes de qualquer violação relativa às Obrigações Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer. Esta é uma obrigação permanente e deverá perdurar até o término do presente instrumento.

9.2.3 A Emissora deve: (a) sempre observar estritamente as Obrigações Anticorrupção; (b) monitorar seus administradores, sócios, colaboradores, agentes, empregados, subcontratados e fornecedores que estejam agindo por sua conta, em seu nome, ou em nome do Titular para garantir o cumprimento das Obrigações Anticorrupção; e (c) deixar claro em todas as suas transações em nome do Titular, que o Titular exige cumprimento às Obrigações Anticorrupção.

10 DAS DECLARAÇÕES E DAS GARANTIAS DA EMISSORA E DOS AVALISTAS

10.1 A Emissora, por meio deste Termo de Emissão, declara e garante ao Titular, de forma individual, que:

a) é uma sociedade limitada, validamente constituída e existente, em situação regular segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações que são necessárias para a celebração deste Termo de Emissão e dos documentos da Emissão, para a Oferta e para a realização das suas obrigações, e que todos os requisitos legais e estatutários que são necessários para que esses objetivos fossem observados. Este Termo de Emissão foi devida e validamente assinado e entregue pela Emissora e constitui obrigações legais, válidas e obrigatórias da Emissora, aplicáveis contra à Emissora de acordo com seus termos;

c) os representantes legais que assinam este Termo de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações estabelecidas de

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

acordo com este Termo de Emissão e, como procuradores, tiveram seus poderes concedidos legitimamente, com as procurações pertinentes atualmente vigentes;

d) a assinatura e a celebração deste Termo de Emissão, bem como a consumação das transações contempladas por este Termo de Emissão, ou o cumprimento pela Emissora de qualquer uma das disposições deste Termo de Emissão não entrará em conflito com, ou resultará em alguma violação, inadimplemento (com ou sem notificação ou decorrer do tempo, ou ambos), ou originará um direito de rescisão ou cancelamento de acordo com qualquer disposição dos documentos organizacionais da Emissora ou de lei, decreto, regulamento a que estejam sujeitos, ou qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, arbitral ou judicial que a os afetem ou, ainda, qualquer obrigação contratual ou de outra obrigação à qual a Emissora esteja obrigada, nem deve resultar em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer dos seus contratos ou instrumentos, criação de qualquer gravame sobre qualquer ativo da Emissora (exceto pelas garantias constituídas no âmbito da Emissão, conforme o caso) ou rescisão desses contratos ou instrumentos;

e) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem ou qualificação perante qualquer autoridade governamental, órgão regulador ou terceiro (incluindo, sem limitação, com respeito aos aspectos legais, contratuais, societários e regulatórios) é exigido para o cumprimento pela Emissora de suas obrigações no âmbito das Notas Comerciais Escriturais, ou para a realização da Emissão;

f) possui todas as autorizações e licenças exigidas por autoridades federais, estaduais e municipais para a condução das suas atividades, todas as quais são válidas;

g) está cumprindo em todos os aspectos materiais com todas as leis, regulamentações, normas administrativas e determinações de órgãos governamentais, autarquias ou juízos vigentes e aplicáveis à condução dos seus negócios, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial e cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade tenha sido suspensa;

h) o presente Termo de Emissão, o Contrato de Cessão Fiduciária, o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas e as disposições neles previstas constituem obrigações lícitas, válidas e eficazes, exequíveis de acordo com seus termos e condições;

i)sua situação econômica, financeira, operacional, reputacional e patrimonial, na Data de Emissão, não sofreu ou sofre qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;

j) cumprirá com todas as obrigações assumidas neste Termo de Emissão, no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, conforme aplicável;

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

k) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis e relevantes à condução de seus negócios;

l)cumpre a Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, estando todas as referidas licenças válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando, ainda, todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;

m) declara, por si e por suas afiliadas, representantes, acionistas, funcionários ou subcontratados, que cumpre e faz cumprir as Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) deu e seguirá dando pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com que venha a se relacionar; e (c) absteve-se e seguirá se abstendo de praticar atos de corrupção e/ou de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse próprio ou para benefício próprio, exclusivo ou não;

n) tem pleno conhecimento da Lei nº 14.195 e não tem ciência de qualquer informação, ato ou fato de natureza técnica, regulatória ou jurídica que afete a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações aqui descritas;

o) não há, nesta data, qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito em relação ao qual a Emissora tenha sido citada ou notificada ou qualquer outro tipo de investigação governamental, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, que possa vir a anular, invalidar, questionar e/ou de qualquer forma afetar este Termo de Emissão e/ou as Notas Comerciais Escriturais;

p) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e que tenham sua exigibilidade suspensa;

q) tem todas as outorgas, autorizações e licenças, inclusive ambientais, conforme aplicável, exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades;

r) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Emissão, não tendo ocorrido, até a presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

s) suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 2022 representam corretamente sua posição patrimonial e financeira, naquela data e para

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

aquele período, e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis estabelecidos na regulamentação aplicável, não tendo havido quaisquer alterações adversas desde referida data;

t) não tem ciência de qualquer informação, ato ou fato de natureza técnica, regulatória ou jurídica que afete a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações;

u) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Termo de Emissão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;

v) os documentos, as informações e os materiais informativos fornecidos são verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes e estão atualizados até a data em que foram fornecidos;

w) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração dos índices descritos neste Termo de Emissão e a forma de cálculo da Remuneração, acordados por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

x) o Empreendimento Praia Exclusive tem capacidade de receber a totalidade dos recursos da presente Emissão;

y) cumpre com todas as normas aplicáveis aos seus negócios, bem como obteve consultoria financeira e negocial previamente à assunção das obrigações aqui descritas; e

z) não omitiu nem omitirá qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo do Titular das Notas Comerciais Escriturais.

10.2 Cada um dos Avalistas, neste ato, declara e garante ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Titular, conforme aplicável, que:

(a) é plenamente capaz para cumprir todas as obrigações previstas neste Termo de Emissão e/ou no Contrato de Cessão Fiduciária e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, e possui recursos suficientes para prestar garantia à Emissão;

(b) foi assessorado por assessores legais, bem como é e/ou seus representantes são, conforme o caso, sujeito(s) de direito sofisticado para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste Termo de Emissão;

(c) é maior e capaz ou devidamente organizado e constituído sob as leis brasileiras, conforme o caso, e não possui quaisquer impedimentos para prestar as garantias do Aval aposto no presente Termo de Emissão;

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

(d) este Termo de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, eficazes e vinculantes dos Avalistas, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(e) todas as declarações prestadas pelos Avalistas no presente Termo de Emissão, bem como em todos os Documentos da Operação, são corretas, consistentes, suficientes e verdadeiras e não omitem qualquer fato relevante na data em que foram prestadas;

(f) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

(g) não incentiva a prostituição, tampouco utiliza ou incentiva mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringe direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente e que a utilização dos valores objeto da Emissão não implicará na violação da Legislação Socioambiental; e

(h) as discussões sobre o objeto deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa.

10.3 Ainda a Emissora, por si e por suas afiliadas, obriga-se a indenizar e a isentar o Titular, na qualidade de titular do patrimônio separado dos CRI, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares dos CRI, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos que venha a sofrer em decorrência: (i) do descumprimento, pela Emissora e/ou por qualquer de suas partes relacionadas, de qualquer obrigação oriunda deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação; (ii) das declarações prestadas pela Emissora serem falsas, incorretas ou inexatas; ou (iii) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários por situação irregular vinculada à Emissora, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão do Titular do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar o Titular na defesa dos direitos do patrimônio separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pelo Titular ou contra ele intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas do Titular definidos nos Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Emissora nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pelo Titular em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pelo Titular.

10.3.1 Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente a Emissora ou seus suas afiliadas reembolsará ou pagará o montante total pago ou devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda, ação,

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Securitizadora a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

10.3.2 A obrigação de indenização prevista na Cláusula 10.3.1 abrange, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Termo de Emissão.

11 DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

11.1 Será dispensada a realização de assembleia geral de titulares de Notas Comerciais Escriturais ("Assembleia") enquanto o Titular detiver 100% (cem por cento) das Notas Comerciais Escriturais. Por força da vinculação das Notas Comerciais Escriturais aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá se manifestar, conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

12 LEI E FORO

12.1 Este Termo de Emissão é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

12.2 Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Termo de Emissão, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

12.3 Comunicações.

12.3.1 Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência das Notas Comerciais Escriturais:

Para a Emissora:
PROJETO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 2603, Torre A, Pina
Recife, Estado de Pernambuco, CEP 51.110.160
At.: Jonathan Dias
Tel.: 81 98607-1546
E-mail: jonathan.dias@dueincorporadora.com.br

Para o Titular:
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição
São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-001

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

At.: Nathalia Machado e Amanda Martins
Tel.: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Para os Avalistas:
DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 2603, Torre A, Pina
Recife, Estado de Pernambuco, CEP 51.110.160
At.: Jonathan Dias
Tel.: 81 98607-1546
E-mail: jonathan.dias@dueincorporadora.com.br

ADAILTON JOSÉ DOS SANTOS FILHO
Avenida Alphaville, nº 855, Condomínio Natyra, Apartamento 1303, Alphaville I
Recife, Estado de Pernambuco, CEP 41.701-015
Tel.: 71 99742-5588
E-mail: adailton.santos@dueincorporadora.com.br

ANDRÉ FARIA DA COSTA
Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 2603, Torre A, Pina
Recife, Estado de Pernambuco, CEP 51.110.160
Tel.: 81 99963-4755
E-mail: andre@dueinc.com.br

Para a interveniente anuente:
MPC LTDA.
Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 2603, Torre A, Pina
Recife, Estado de Pernambuco, CEP 51.110.160
At.: Jonathan Dias
Tel.: 81 98607-1546
E-mail: jonathan.dias@dueincorporadora.com.br

12.3.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente ou confirmação de recebimento pelo destinatário).

12.3.3 Cada Parte deverá comunicar imediatamente às outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de invalidade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

12.4 Substituição dos Acordos Anteriores: O presente Termo de Emissão substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

12.5 Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

12.6 Sucessão: O presente Termo de Emissão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

12.7 Negócio Jurídico Complexo: As Partes declaram que este Termo de Emissão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

12.7.1 Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste Termo de Emissão são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei. Este Termo de Emissão é firmado sem prejuízo de outras garantias formalizadas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

12.7.2 As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas, sendo que, quaisquer aditamentos às Obrigações Garantidas, desde que firmados por escrito, aplicar-se-ão a todas as Garantias.

12.8 Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Titular das Notas Comerciais em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora neste Termo de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.9 Custos de Registro e Averbação: Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro deste Termo de Emissão, bem como de averbação e registro de seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, junto aos órgãos competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

12.10 Custos e Despesas. Todos os tributos, custos e despesas, incluindo honorários advocatícios e honorários de intermediação, mediação e/ou corretagem, incorridos por cada uma das Partes em relação à elaboração, negociação, celebração e cumprimento deste Contrato deverão ser arcados com recursos decorrentes do Patrimônio Separado.

12.11 Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

12.12 Irrevogabilidade e Irretratabilidade: Este Termo de Emissão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a este Termo de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

12.13 Regras de Interpretação: O presente Termo de Emissão deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações: (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Termo de Emissão aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (ii) as expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Termo de Emissão, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele; (iii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento; (iv) todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste Termo de Emissão quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos; (v) os cabeçalhos e títulos deste Termo de Emissão servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (vi) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (vii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (viii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (ix) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; (x) adicionalmente, as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste Termo de Emissão e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e (xi) na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras deste instrumento.

12.14 Operação Estruturada: As Partes concordam que este Termo de Emissão é celebrado no âmbito da Operação, razão pela qual deve sempre ser interpretada em conjunto com os demais Documentos da Operação.

12.15 Aditamentos: Qualquer alteração ao presente Termo de Emissão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

12.15.1 Para os fins deste Termo de Emissão, todas as decisões a serem tomadas pelo Titular das Notas Comerciais Escriturais dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

12.15.2 Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer documentos da Emissão já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Emissão; (iii) alterações a quaisquer documentos da Emissão em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3 ou pela ANBIMA; (iv) necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação; e/ou (v) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo das Notas Comerciais Escriturais, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI, em conformidade com o artigo 23 da Resolução CVM 60, que determina a separação das atividades de securitização frente às atividades exercidas pelas demais pessoas jurídicas com as quais haja potencial conflito de interesse.

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

12.17 Título Executivo Extrajudicial: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Termo de Emissão poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes, desde já, reconhecem se tratar de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial.

12.18 Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais especificamente 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 Termo de Emissão 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.

12.19 Guarda de Documentos: O Titular das Notas Comerciais Escriturais será responsável pela guarda da via digitalizada deste Termo de Emissão.

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

12.19.1 O Titular das Notas Comerciais Escriturais também será responsável pela guarda de arquivos eletrônicos de todos os Documentos da Operação devidamente registrados nos cartórios competentes.

12.19.2 A Emissora se obriga a fornecer os documentos e informações de que dispõe e que sejam necessários para defesa dos interesses do Titular das Notas Comerciais Escriturais contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados neste Termo de Emissão.

12.20 Assinatura Eletrônica. As Partes reconhecem como válida, eficaz e vinculante, para fins de comprovação de autoria, autenticidade e integridade, para todos os fins de direito, a assinatura deste Termo de Emissão por meio eletrônico, podendo ou não incluir certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ("ICP Brasil"), conforme previsto no artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"). Para evitar quaisquer dúvidas, as Partes acordam que este Termo de Emissão será considerado como autêntico, válido, íntegro, eficaz, exequível e verdadeiro, constituindo, para todos os fins de direito, título executivo extrajudicial mediante cumprimento do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (Código de Processo Civil), e por consequência confirmam seu entendimento, autorização, aceitação e reconhecimento como prova válida, qualquer forma de comprovação da autoria das assinaturas neste Termo de Emissão, ainda que não sejam realizadas por meio dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, conforme previsto no artigo 10, §2º, da MP 2.200-2. As Partes declaram reconhecer, inclusive, mas sem limitação, a utilização de plataformas de assinatura eletrônica, tais como *Clicksign* e *Docusign*, ou, ainda, qualquer outra plataforma que venha a ser utilizada em comum acordo pelas Partes, que possibilite a verificação da perfeita identificação de autoria de cada signatário, aposta em página específica na respectiva plataforma eletrônica, sendo certo que qualquer registro será suficiente para comprovar a veracidade, autenticidade, exequibilidade, integridade, validade e efetividade deste Termo de Emissão e seus termos, assim como o comprometimento das Partes com relação aos seus termos.

12.20.1 Este Termo de Emissão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso daquele indicado neste Termo de Emissão, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

12.20.2 As Partes declaram-se cientes e de acordo que este Termo de Emissão e todos os demais documentos assinados eletronicamente no âmbito da Emissão serão considerados, para todos os efeitos, válidos e exequíveis, nos termos aqui previstos, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses.

E por estarem justas e acordadas, as Partes assinam este Termo de Emissão de forma digital, junto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 13 de dezembro de 2023.

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

(o final desta página foi intencionalmente deixado em branco)
(seguem páginas de assinaturas e anexos)

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

[Página 1/2 de assinaturas do Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real e Fidejussória, de Distribuição Privada, da Projeto 11 Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda., celebrado em 13 de dezembro de 2023]

PROJETO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

DocuSigned by:
André Faria da Costa
Assinado por: ANDRE FARIA DA COSTA:10075671476
CPF: 10075671476
Data/Hora da Assinatura: 13/12/2023 | 19:36:09 BRT
ICP Brasil
[illegible]BE3D69ED

Nome: André Faria da Costa
Cargo: Administrador

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by:
Amanda Regina Martins
Assinado por: AMANDA REGINA MARTINS
CPF: 43098763825
Papel: Diretora
Data/Hora da Assinatura: 13/12/2023 | 18:13:01 BRT
ICP Brasil
[illegible]

Nome: Amanda Regina Martins
Cargo: Diretora

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

[Página 2/2 de assinaturas do Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real e Fidejussória, de Distribuição Privada, da Projeto 11 Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda., celebrado em 13 de dezembro de 2023]

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
André Faria da Costa
Assinado por: ANDRE FARIA DA COSTA:10075671476
CPF: 10075671476
Data/Hora da Assinatura: 13/12/2023 | 19:35:55 BRT

Nome: André Faria da Costa
Cargo: Administrador

ADAILTON JOSÉ DOS SANTOS FILHO

DocuSigned by:
ADAILTON JOSÉ DOS SANTOS FILHO
Assinado por: ADAILTON JOSE DOS SANTOS FILHO:81199392553
CPF: 81199392553
Data/Hora da Assinatura: 13/12/2023 | 19:30:35 BRT

CPF: 811.993.925-53

ANDRÉ FARIA DA COSTA

DocuSigned by:
André Faria da Costa
Assinado por: ANDRE FARIA DA COSTA:10075671476
CPF: 10075671476
Data/Hora da Assinatura: 13/12/2023 | 19:36:00 BRT

CPF: 100.756.714-76

MPC LTDA.

DocuSigned by:
André Faria da Costa
Assinado por: ANDRE FARIA DA COSTA:10075671476
CPF: 10075671476
Data/Hora da Assinatura: 13/12/2023 | 19:36:04 BRT

Nome: André Faria da Costa
Cargo: Administrador

<u>Testemunhas</u>:

DocuSigned by:
Jonathan Cordeiro Dias
91E71003EB4F46A...

Nome: Jonathan Cordeiro Dias
CPF: 045.315.844-73

DocuSigned by:
Helio Valença da Mota Neto
31E1F551C0CC411...

Nome: Helio Valença da Mota Neto
CPF: 919.246.934-53

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

ANEXO I

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

Valor Total da Emissão:	R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais)
Data de Emissão:	14 de dezembro de 2023
Data de Vencimento:	13 de dezembro de 2027
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais)
Quantidade de Notas Comerciais Escriturais Emitidas:	35.000 (trinta e cinco mil)

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

ANEXO II

PAGAMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS:

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	12/01/2024	Sim	Não	0,0000%
2	09/02/2024	Sim	Não	0,0000%
3	13/03/2024	Sim	Não	0,0000%
4	12/04/2024	Sim	Não	0,0000%
5	13/05/2024	Sim	Não	0,0000%
6	13/06/2024	Sim	Não	0,0000%
7	12/07/2024	Sim	Não	0,0000%
8	13/08/2024	Sim	Não	0,0000%
9	13/09/2024	Sim	Não	0,0000%
10	11/10/2024	Sim	Não	0,0000%
11	13/11/2024	Sim	Não	0,0000%
12	13/12/2024	Sim	Não	0,0000%
13	13/01/2025	Sim	Sim	2,5847%
14	13/02/2025	Sim	Sim	2,6641%
15	13/03/2025	Sim	Sim	2,7481%
16	11/04/2025	Sim	Sim	2,8373%
17	13/05/2025	Sim	Sim	2,9321%
18	13/06/2025	Sim	Sim	3,0329%
19	11/07/2025	Sim	Sim	3,1406%
20	13/08/2025	Sim	Sim	3,2556%
21	12/09/2025	Sim	Sim	3,3789%
22	13/10/2025	Sim	Sim	3,5113%
23	13/11/2025	Sim	Sim	3,6539%
24	12/12/2025	Sim	Sim	3,8079%
25	13/01/2026	Sim	Sim	3,9748%
26	13/02/2026	Sim	Sim	4,1561%
27	13/03/2026	Sim	Sim	4,3540%
28	13/04/2026	Sim	Sim	4,5708%
29	13/05/2026	Sim	Sim	4,8092%
30	12/06/2026	Sim	Sim	5,0728%
31	13/07/2026	Sim	Sim	5,3656%
32	13/08/2026	Sim	Sim	5,6930%
33	11/09/2026	Sim	Sim	6,0612%
34	13/10/2026	Sim	Sim	6,4786%
35	13/11/2026	Sim	Sim	6,9556%
36	11/12/2026	Sim	Sim	7,5061%
37	13/01/2027	Sim	Sim	8,1482%
38	12/02/2027	Sim	Sim	8,9072%
39	12/03/2027	Sim	Sim	9,8180%
40	13/04/2027	Sim	Sim	10,9313%

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

41	13/05/2027	Sim	Sim	12,3228%
42	11/06/2027	Sim	Sim	14,1121%
43	13/07/2027	Sim	Sim	16,4977%
44	13/08/2027	Sim	Sim	19,8377%
45	13/09/2027	Sim	Sim	24,8477%
46	13/10/2027	Sim	Sim	33,1979%
47	12/11/2027	Sim	Sim	49,8984%
48	13/12/2027	Sim	Sim	100,0000%

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

ANEXO III

DAS DESPESAS

Despesas da Operação. Correrão direta e/ou indiretamente, por conta da Emissora ou pelo Titular, por conta e ordem da Emissora, com os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado (prioritariamente com o fluxo da Cessão Fiduciária de Recebíveis e, caso insuficiente, com os recursos do Fundo de Despesas), todos e quaisquer custos incorridos com a estruturação, implantação, registro e execução da emissão das Notas Comerciais Escriturais e da Oferta dos CRI, incluindo todas as despesas tais como publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, dos auditores independentes do Titular e dos demais prestadores de serviços indicados no Termo de Securitização, bem como qualquer outra despesa que o Titular seja obrigado a arcar e/ou que seja necessária à gestão das Notas Comerciais e dos CRI, incluindo mas não se limitando as despesas abaixo:

1. todos os emolumentos da B3, relativos às Notas Comerciais Escriturais 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;

2. remuneração da Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI e Coordenadora Líder, no valor de R$ 60.000,00 (sessenta mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, na primeira data de subscrição e integralização dos CRI;

3. taxa de administração do Patrimônio Separado no valor de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais, 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 na primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais até o dia 05 (cinco) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (*flat* e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, consequentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos Titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;

4. em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela Emissora à Securitizadora uma

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R$ 900,00 (novecentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (i) esforços de cobrança e execução das garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação, garantias e de condições precedentes; (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data; e (vii) verificação de *covenants* financeiros. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA/IBGE, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

5. remuneração da Instituição Custodiante: Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento: (a) parcela única de implantação no valor de R$ 12.000,00 (doze mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e; (b) parcelas anuais, no valor de R$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo a primeira parcela anual devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

6.1. as parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da Instituição 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;

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

6.3. as parcelas citadas no item "a" poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.595.680/0001-36;

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

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

6.5. em caso de inadimplemento, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) 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, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas";

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

6.7. caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de custódia será devida pela Emissora a título de "*abort fee*" até o 5° (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

6. remuneração do Escriturador: A título de escrituração das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI, será devido o pagamento de: (a) parcela única de implantação no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e; (b) parcelas anuais, no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

7. remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: parcelas anuais no valor de R$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela devida no 5º dia útil após a primeira data de integralização dos CRI e as demais parcelas serão devidas na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário;

8. 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

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

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

10. 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;

11. 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;

12. 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;

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

14. 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;

15. 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;

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

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

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

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

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

20. 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;

21. remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado (conforme definida no Termo de Securitização);

22. 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;

23. 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;

24. 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;

25. 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 dos CRI ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

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

27. os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI na

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

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;

28. 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;

29. quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta e/ou ao Patrimônio Separado;

30. 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;

31. quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;

32. quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e

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

Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Emissora, parte obrigada por tais pagamentos.

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

DESPESAS INICIAIS
ESTRUTURAÇÃO - CRI

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 | CETIP	Registro Debêntures, CRI, CRA, LF, CDCA, Cotas de Fundo Fechado, Nota Comercial	A vista	0,029000%	10.150,00	0,00%	10.150,00
B3 | CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	A vista		87,83	0,00%	87,83
Tozzini	Assessor Legal	A vista		125.000,00	9,25%	137.741,05
Trustee	Agente Fiduciário	Anual		13.500,00	16,33%	16.134,82
Vortx	Agente Registrador	A vista		5.000,00	16,33%	5.975,86
Canal Investimentos	Taxa de estruturação e emissão	A vista		55.000,00	16,33%	65.734,43
Canal Securitizadora	Distribuição Passiva	A vista		5.000,00	14,25%	5.830,90
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	Mensal		4.000,00	14,25%	4.664,72
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000%	10.500,00	0,00%	10.500,00
EQI	Fee de sucesso	A vista		818.515,00	0,00%	818.515,00
EQI	Distribuição	A vista	2,400000%	R$ 840.000,00	0,00%	840.000,00
EQI	Estruturação	A vista	1,200000%	R$ 420.000,00	0,00%	420.000,00
Luz	Diagramação de documentos	A vista		15.000,00	0,00%	15.000,00
Neo	Auditoria (Valor de R$ 40,00 por contrato auditado, com minimo de R$ 2.000,00)	A vista		2.000,00	0,00%	2.000,00
TOTAL				**2.323.752,83**		**2.352.334,61**

DESPESAS RECORRENTES

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 | CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,000800%	280,00	0,00%	280,00
B3 | CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,002000%	700,00	0,00%	700,00
B3 | CETIP	Taxa de utilização B3 | Cetip	Mensal		100,00	0,00%	100,00
Trustee	Agente Fiduciário	Anual		13.500,00	16,33%	16.134,82
Vortx	Agente Liquidante + Escriturador	Anual		12.000,00	16,33%	14.342,06
Vortx	Instituição Custodiante	Anual		8.000,00	16,33%	9.561,37
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	Mensal		4.000,00	14,25%	4.664,72
Canal Securitizadora	Cálculo de covenants	Por verificação		2.000,00	14,25%	2.332,36
Contabilidade	Contador	Mensal		350,00	0,00%	350,00
UHY Bendorautes	Auditoria	Anual		4.500,00	13,65%	5.211,35
Neo	Acompanhamento de Fluxo de Caixa	Semestral		3.000,00	0,00%	3.000,00
Neo	Espelhamento (Valor de R$ 5,00 por contrato, com minimo de R$ 800,00)	Mensal		800,00	0,00%	800,00
MÉDIA MENSAL				**49.230,00**		**57.476,68**

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

ANEXO IV

MODELO DE RELATÓRIO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

[CIDADE], [DATA]

À
[•]

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

A **PROJETO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 2603, Torre A, Pina, CEP 51.110.160, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 38.482.799/0001-72, neste ato representada na forma de seu contrato social, nos termos do item 3.2.1.2 do Termo de Emissão, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais Escriturais foram utilizados durante o período acima, corresponde a R$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos no Termo de Emissão, conforme abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	**Proprietário**	**Matrícula / Cartório**	**Endereço**	**Status da Obra (%)**	**Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)**	**Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros**	**Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros**	**Percentual do recurso utilizado no semestre**	**Valor gasto no semestre**
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre									R$ [•]

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

Valor total desembolsado à devedora	R$ [•]
Saldo a destinar	R$ [•]
Valor Total da Oferta	R$ [•]

Atenciosamente,

PROJETO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

ANEXO V

CRONOGRAMA INDICATIVO

Data de Comprovação Lastro		
#	**Data**	**Valor**
1	dez/23	7.168.817
2	fev/24	2.699.382
3	mar/24	3.564.287
4	abr/24	4.352.065
5	mai/24	3.663.447
6	jun/24	4.005.002
7	jul/24	3.971.948
8	ago/24	2.765.490
9	set/24	1.647.174
10	out/24	1.162.387
Total		**35.000.000**

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais Escriturais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a parte integral da Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão no Empreendimento Praia Exclusive, o que ocorrer primeiro.

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

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

ANEXO VI

EMPREENDIMENTO PRAIA EXCLUSIVE

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	Proprietário	Possui Habite-se / Termo De Verificação De Obras?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Matrícula nº 6894, Ipojuca-PE	Projeto 11 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Não	R$ 35.000.000,00	100%	R$ 6.000.000,00	Não
TOTAL	-	-	R$ 35.000.000,00	100%	R$ 6.000.000,00	-

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

ANEXO VII

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO DE OBRAS

mês/ano	Evolução física da obra	
	% mês	% acumulado
abr/22	1,22%	1,22%
mai/22	1,22%	2,43%
jun/22	1,34%	3,77%
jul/22	1,86%	5,63%
ago/22	1,24%	6,87%
set/22	4,25%	11,12%
out/22	6,15%	17,27%
nov/22	1,00%	18,27%
dez/22	1,33%	19,60%
jan/23	1,92%	21,52%
fev/23	1,86%	23,38%
mar/23	1,81%	25,19%
abr/23	1,07%	26,26%
mai/23	1,40%	27,66%
jun/23	2,47%	30,13%
jul/23	1,96%	32,09%
ago/23	2,27%	34,36%
set/23	3,17%	37,53%
out/23	2,53%	40,06%
nov/23	2,28%	42,34%
dez/23	3,58%	45,92%
jan/24	4,56%	50,48%
fev/24	4,90%	55,38%
mar/24	6,47%	61,85%
abr/24	7,90%	69,75%
mai/24	6,65%	76,40%
jun/24	7,27%	83,67%
jul/24	7,21%	90,88%
ago/24	5,02%	95,90%
set/24	2,99%	98,89%
out/24	1,11%	100,00%

Realizado
Projetado

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

ANEXO VIII

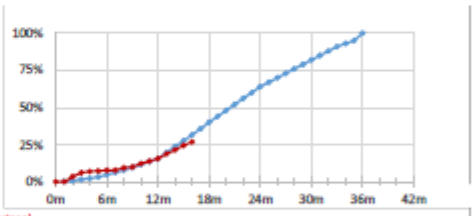
MODELO DE RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

RAE - Relatório de Acompanhamento de Execução

Nome do Empreendimento			
NOMAR CARNEIROS ECOLIVING			
Endereço do Empreendimento			Complemento
LOTE 1-A-1, DA QUADRA "E", FRUTO DO REMEMBRAMENTO DAS QUADRAS "C", "E", "G" E "5"			
Bairro	Município	UF	CEP
SÃO JOSÉ DO PONTAL	TAMANDARÉ	PE	55.578-000
Construtora			CNPJ/CPF
PROJETO 20 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA			41.824.049/0001-46
Responsável técnico	CREA/CAU		CPF
ANDRÉ FARIA DA COSTA	1816982318		100.756.714-76

Item	Serviço	Incidência	Executado
1	EDIFICAÇÕES	100,00%	32,11%
1.1	Serviços preliminares gerais	11,21%	43,42%
1.2	Fundações e contenções	10,80%	86,88%
1.3	Supraestrutura	22,05%	42,00%
1.4	Paredes e painéis	5,70%	0,33%
1.5	Coberturas e proteções	2,30%	0,00%
1.6	Revestimentos	12,60%	20,00%
1.7	Pavimentação	4,50%	0,00%
1.8	Instalações	17,80%	15,00%
1.9	Complementações	2,60%	0,00%
2	INFRAESTRUTURA E URBANIZAÇÃO		
2.1	terraplenagem	3,00%	100,00%
2.2	água potável	1,45%	6,91%
2.3	esgoto sanitário	1,69%	0,00%
2.4	drenagem das águas pluviais	1,10%	0,00%
2.5	pavimentação	1,00%	28,66%
2.6	energia e iluminação	0,50%	0,00%
2.7	telefone	0,15%	0,00%
2.8	gás	0,15%	0,00%
2.9	obras especiais	0,40%	0,00%
2.10	paisagismo	1,00%	0,00%
3	EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS		
3.1	Serviços preliminares gerais		
3.2	Fundações e contenções		
3.3	Supraestrutura		
3.4	Paredes e painéis		
3.5	Coberturas e proteções		
3.6	Revestimentos		
3.7	Pavimentação		
3.8	Instalações		
3.9	Complementações		

	Incidência	Executado
Edificações	100,00%	32,11%
Infraestrutura		0,00%
Equipamentos comunitários		0,00%
Percentual Executado acumulado		32,11%
% percentual executado acumulado no mês anterior		24,43%
Evolução aferida no período		7,68%
Data do contrato		03/06/22
Data de início de obra		22/06/22
Data da vistoria		23/10/23
Etapa referência do cronograma		22/07/23 a 22/08/23
Etapa prevista	16	16 (31,60%)
Data acordada para liberação		
Situação obra (dias) Atrasada (-) / Adiantada (+)		4
Situação obra		0,51% (adiantada)
Validade do Alvará de Obra		01/12/24
Projetos e especificações foram cumpridas?		sim
Placa da obra da CAIXA está fixada e em conformidade com o padrão estabelecido?		sim
Localização do terreno confere com projetos?		sim
Avaliação da Qualidade da Obra:		satisfatório
Avaliação do Desempenho da Construtora:		satisfatório



Observações gerais (informar principais serviços aferidos na etapa, discriminar glosas, listar pendências e outros)

Data da Retirada da cláusula suspensiva: 12/07/2022

1. INFORMAÇÕES GERAIS:

1.1 RAE da Etapa 16 elaborado de acordo com a PLS 16. A vistoria foi acompanhada pela Engenheira Thaís (81-991237764).
1.2 Glosas: (X) Não / ( ) Sim, itens:
1.3 Reprogramação: (X) Não / ( ) Sim - ( ) Orçamento / ( ) Prazo
1.4 Validade da licença ambiental: 30/12/2023
1.5 Custos não incidentes: ( ) Não (X) Sim. Valor Total: R$ 238.677,38.
- Ramal de Água: R$ 37.209,06; - Emissário de Esgoto: R$ 201.468,32.
1.6 Há UHs prontas nesta medição: (X) Não ( ) Sim.

*2. À CONSTRUTORA / EO:

2.1 Pendências de engenharia: (X) Não / ( ) Sim, quais:
2.1.1 Impeditivas de pagamento:
2.1.2 Não impeditivas de pagamento:
2.2 Glosas: (X) Não / ( ) Sim, itens:
2.3 Reprogramação: (X) Não / ( ) Sim - ( ) Orçamento / ( ) Prazo:
2.4 Situação da obra - Notificar a construtora: (X) Não / ( ) Sim.

Responsável técnico pela vistoria		CPF	CAU/CREA		Local	Data
Leonardo Menezes de Sá		026.803.624-11	1800740158		Recife-PE	26/10/2023

Assine aqui

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

RAE - Relatório de Acompanhamento de Execução

Nome do Empreendimento	
NOMAR CARNEIROS ECOLIVING	
Construtora	CNPJ/CPF
PROJETO 20 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	41.824.049/0001-46

Cronograma do empreendimento

Data de Referência (DATA FIM)	mês	% Previsto acumulado	Limite Inferior	Primeiro Quartil	Mediana	Terceiro Quartil	Limite Superior	% executado acumulado
22/06/2022	0 (executado)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22/07/2022	1	0,30%	8,68%	8,96%	9,23%	11,08%	12,92%	0,00%
22/08/2022	2	0,80%	10,27%	11,35%	12,43%	14,73%	17,03%	3,48%
22/09/2022	3	1,50%	13,37%	13,50%	13,63%	16,93%	20,23%	6,00%
22/10/2022	4	2,30%	13,63%	15,24%	16,85%	20,42%	23,99%	6,93%
22/11/2022	5	3,30%	16,92%	17,82%	18,71%	24,06%	29,40%	7,22%
22/12/2022	6	4,80%	19,15%	19,91%	20,66%	27,13%	33,59%	7,64%
22/01/2023	7	6,30%	22,10%	22,72%	23,34%	29,57%	35,80%	7,85%
22/02/2023	8	7,80%	23,71%	24,66%	25,61%	31,51%	37,40%	9,35%
22/03/2023	9	9,60%	25,94%	27,22%	28,50%	33,88%	39,25%	9,91%
22/04/2023	10	11,60%	28,48%	29,57%	30,66%	36,18%	41,70%	12,26%
22/05/2023	11	13,60%	30,52%	33,08%	35,63%	39,99%	44,35%	13,76%
22/06/2023	12	15,60%	32,83%	35,75%	38,66%	43,32%	47,97%	15,68%
22/07/2023	13	19,60%	35,49%	40,15%	44,81%	47,82%	50,82%	18,74%
22/08/2023	14	23,60%	38,16%	44,48%	50,79%	52,74%	54,69%	21,35%
22/09/2023	15	27,60%	40,50%	47,92%	55,33%	56,76%	58,18%	24,43%
22/10/2023	16	31,60%	43,73%	52,27%	60,80%	61,52%	62,23%	26,84%
22/11/2023	17	35,60%	45,38%	54,43%	63,47%	63,84%	64,20%	
22/12/2023	18	40,00%	48,40%	57,38%	66,36%	66,96%	67,56%	
22/01/2024	19	44,00%	51,50%	61,45%	71,40%	71,85%	72,29%	
22/02/2024	20	48,00%	54,58%	65,45%	76,32%	76,36%	76,39%	
22/03/2024	21	52,00%	57,82%	68,92%	80,02%	80,25%	80,47%	
22/04/2024	22	56,00%	59,27%	71,12%	82,97%	83,49%	84,01%	
22/05/2024	23	60,00%	61,91%	74,07%	86,22%	86,78%	87,34%	
22/06/2024	24	64,00%	64,60%	77,11%	89,61%	89,78%	89,94%	
22/07/2024	25	67,00%	68,53%	79,93%	91,33%	91,78%	92,22%	
22/08/2024	26	70,00%	70,80%	81,62%	92,43%	93,24%	94,04%	
22/09/2024	27	73,00%	75,66%	84,47%	93,27%	94,36%	95,44%	
22/10/2024	28	76,00%	77,50%	87,10%	96,70%	98,25%	99,79%	
22/11/2024	29	79,00%	80,96%	88,83%	96,70%	98,30%	99,89%	
22/12/2024	30	82,00%	83,37%	90,04%	96,70%	98,35%	99,99%	
22/01/2025	31	85,00%	89,11%	93,56%	98,00%	99,00%	99,99%	
22/02/2025	32	88,00%	92,13%	95,32%	98,50%	99,25%	99,99%	
22/03/2025	33	91,00%	94,57%	96,79%	99,00%	99,50%	100,00%	
22/04/2025	34	93,00%	95,97%	97,74%	99,50%	99,75%	100,00%	
22/05/2025	35	95,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
22/06/2025	36	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
22/07/2025	37		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
22/08/2025	38		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
22/09/2025	39		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
22/10/2025	40		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
22/11/2025	41		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
22/12/2025	42		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
22/01/2026	43		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
22/02/2026	44		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
22/03/2026	45		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
22/04/2026	46		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
22/05/2026	47		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
22/06/2026	48		#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

RAE - Relatório de Acompanhamento de Execução

Nome do Empreendimento
NOMAR CARNEIROS ECOLIVING

Construtora	CNPJ/CPF
PROJETO 20 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	41.824.049/0001-46

Anexo I - Relatório fotográfico

Foto 1: Placa da Obra

Foto 2: Fundações da Torre 04

Foto 3: Concretagem Laje da Torre 03

Foto 4: Escoramento da Laje Torre 03

Foto 5: Laje Torre 03

Foto 6: Torre 02

DocuSign Envelope ID: 76F151FA-1A92-457F-89E5-DBFDF44EFA45

RAE - Relatório de Acompanhamento de Execução

Nome do Empreendimento
NOMAR CARNEIROS ECOLIVING

Foto 7: Pavimentação Torre 02

Foto 8: Vista Geral

Foto 9: Fundações da Torre 04

Foto 10: Vista da Torre 01

Foto 11: Marcação de alvenaria Torre 01

Foto 12: Estucamento Externo Torre 01

Responsável técnico pela vistoria		CPF	CAU/CREA		Local	Data
Leonardo Menezes de Sá		026.803.624-11	1800740158		Recife-PE	26/10/2023

Assine aqui

PROSPECTO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 73ª (SEPTUAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, DA SÉRIE ÚNICA, DA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

PROJETO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS