



2º (SEGUNDO) ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) A 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 152ª (CENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA COLMEIA LIKE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular, na qualidade de companhia securitizadora e emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na categoria “S1”, sob o número 94, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

na qualidade de agente fiduciário, representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na capital do estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, 2º andar, sala 201, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na capital do estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário”, sendo o Agente Fiduciário e a Emissora doravante designados em conjunto como “Partes” e individualmente e indistintamente como “Parte”).

CONSIDERANDO QUE:

- (a) em 28 de novembro de 2025, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI celebraram o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) a 3ª (Terceira) Séries da 152ª (Centésima Quinquagésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Colmeia Like Empreendimentos Imobiliários Ltda.*”, conforme aditado em 09 de dezembro de 2025 (“Termo de Securitização Original”);



- (b) as alterações realizadas por meio do presente 2º Aditamento (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 2 abaixo, foram devidamente aprovadas em Assembleia Especial de Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) realizada em 13 de abril de 2026;
- (c) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes firmar o presente “2º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) a 3ª (Terceira) Séries da 152ª (Centésima Quinquagésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Colmeia Like Empreendimentos Imobiliários Ltda.” (“2º Aditamento”), a ser regido pelas seguintes cláusulas, termos e condições:

1. DEFINIÇÕES

Exceto se expressamente indicado, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste 2º Aditamento, terão o significado previsto no Termo de Securitização Original.

2. OBJETO

2.1. Pelo presente 2º Aditamento, resolvem as Partes, de comum acordo, alterar a definição de “ NI_k ” prevista na Cláusula 6.1 do Termo de Securitização Original, que passará a vigorar, com efeitos retroativos à Data de Emissão (conforme definido no Termo de Securitização), com a seguinte nova redação:

“6.1. Atualização Monetária: A Atualização Monetária será calculada conforme fórmula abaixo:

[...]

NI_k = Número do índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês da Data de Pagamento. A título de exemplificação, caso a Data de Pagamento seja em dezembro de 2025, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de novembro de 2025, divulgado no mês de dezembro de 2025;”

3. RATIFICAÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ORIGINAL



3.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Securitização Original, não expressamente alteradas por este 2º Aditamento, o qual não constitui de qualquer forma a novação de quaisquer termos do Termo de Securitização Original, de modo que o Termo de Securitização Original, conforme alterado por este 2º Aditamento, passa a vigorar conforme versão consolidada constante do Anexo A a este 2º Aditamento.

3.2. Caso qualquer das disposições deste 2º Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

3.3. Este 2º Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

4 LEI E FORO

4.1 Este 2º Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

4.2 Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste 2º Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

5 ASSINATURA ELETRÔNICA

5.1 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 2º Aditamento 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 2º Aditamento 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 em vigor (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 2º Aditamento, 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 2º Aditamento e seus termos, assim como o comprometimento das Partes com relação aos seus termos.

5.1.1 Este 2º Aditamento 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 2º Aditamento, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

5.1.2 As Partes declaram-se cientes e de acordo que este 2º Aditamento 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 2º Aditamento de forma digital, dispensada a presença de testemunhas, nos termos do parágrafo 4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 06 de maio de 2026.

(restante da página intencionalmente deixado em branco.)



(Página de assinatura do “2º Aditamento ao Termo de Securitização de Crédito Imobiliários da 1ª (Primeira) a 3ª (Terceira) Séries da 152ª (Centésima Quinquagésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Colmeia Like Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by

Amanda Regina Martins Ribeiro

Assinado por AMANDA REGINA MARTINS RIBEIRO 4309763825

CPF: 4309763825

Data/Hora da Assinatura: 06/05/2026 | 15:04:33 BRT

O: ICP-Brasil, OU: Presencial

C: BR

Entidade: Agência Certificadora SERPRO2026-0

4825A77576A3420

Nome: Amanda Regina Martins Ribeiro

CPF: 430.987.638-25

E-mail: juridico@canalsecuritizadora.com.br

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

DocuSigned by

Rafael Casemiro Pinto

Assinado por RAFAEL CASEMIRO PINTO

CPF: 112.901.697-80

Data/Hora da Assinatura: 11/05/2026 | 11:58:38 BRT

O: ICP-Brasil, OU: AC OAB

C: BR

Entidade: AC OAB G3

Nome: Rafael Casemiro Pinto

CPF: 112.901.697-80

E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

DocuSigned by

Nilson Raposo Leite

Assinado por NILSON RAPOSO LEITE 01115598473

CPF: 011.155.984-73

Data/Hora da Assinatura: 06/05/2026 | 19:32:01 BRT

O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia

C: BR

Entidade: Agência Certificadora SERPRO2026-0

4288604FEE31402

Nome: Nilson Raposo Leite

CPF: 011.155.984-73

E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

(restante da página intencionalmente deixado em branco.)



ANEXO A AO 2º (SEGUNDO) ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) A 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 152ª (CENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA COLMEIA LIKE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

(restante da página intencionalmente deixado em branco.)



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª (PRIMEIRA) A 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 152ª (CENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**



LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

**COLMEIA LIKE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
CNPJ nº 31.683.961/0001-71**

28 de novembro de 2025.





TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) A 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 152ª (CENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA COLMEIA LIKE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular, na qualidade de companhia securitizadora e emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na categoria S1, sob o número 94, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

na qualidade de agente fiduciário, representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário”, sendo Agente Fiduciário e Emissora doravante designados em conjunto como “Partes” e individualmente e indistintamente como “Parte”).

RESOLVEM a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) a 3ª (Terceira) Séries da 152ª (Centésima Quinquagésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Colmeia Like Empreendimentos Imobiliários Ltda.*” (“Termo de Securitização”), de acordo com a Lei nº 9.514, a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido), conforme os termos e condições a seguir descritos.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo



daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados:

“ <u>Afiliadas</u> ”:	Significa, em relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade que seja sua controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora.
“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	Significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , conforme qualificada no preâmbulo.
“ <u>Alienação Fiduciária do Imóvel</u> ”:	Significa a alienação fiduciária do Imóvel, a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, nos termos da Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel.
“ <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”:	Significa a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas da Devedora, a ser constituída por seus atuais sócios, na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
“ <u>Amortização</u> ”:	Significa a amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a qual está descrita no presente Termo de Securitização.
“ <u>Amortização Extraordinária Obrigatória</u> ”:	Significa a amortização extraordinária obrigatória dos CRI em decorrência da amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais, nos casos dos eventos previstos na Cláusula 7.1 do presente Termo de Securitização.
“ <u>ANBIMA</u> ”:	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“ <u>Assembleia Especial de Titulares dos CRI</u> ”:	As respectivas assembleias especiais de Titulares dos CRI, referentes a cada série dos CRI, realizada na forma das Cláusulas 15.1 e seguintes deste Termo de Securitização.
“ <u>Aval</u> ”	Significa a garantia fidejussória prestada, pelas Avalistas, em favor da Emissora, nos termos do Termo de Emissão.
“ <u>Avalistas</u> ”:	Significa, quando mencionados em conjunto e indistintamente, (i) CONSTRUTORA COLMEIA S.A. , sociedade por ações com sede na cidade de Fortaleza, estado do Ceará, na Rua Vicente Linhares, 521, sala 07, Aldeota, CEP 60.135-270, inscrita no CNPJ sob o nº 06.048.417/0001-00; (ii) CBO



	<p>ENGENHARIA PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada com sede na cidade de Fortaleza, estado do Ceará, na Rua Vicente Linhares, 521, sala 2113, Aldeota, CEP 60.135-270, inscrita no CNPJ sob o nº 24.216.757/0001-85; (iii) RL PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada com sede na cidade de Fortaleza, estado do Ceará, na Rua Vicente Linhares, 521, sala 19, Aldeota, CEP 60.135-270, inscrita no CNPJ sob o nº 03.489.246/0001-67; (iv) OTACÍLIO VALENTE COSTA, brasileiro, casado em comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 657868 SSP/CE, inscrito no CPF sob o nº 117.894.763-72, com endereço comercial na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Rua Vicente Linhares, nº 521, sala 07, Aldeota, CEP 60.135-270; e (v) RONALDO HORN BARBOSA, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG o nº 96002356729 SSP/CE, inscrito no CPF sob o nº 619.577.393-04, com endereço comercial na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Rua Vicente Linhares, nº 521, sala 07, Aldeota, CEP 60.135-270.</p>
“ BACEN ”:	Significa o Banco Central do Brasil.
“ B3 ”:	Significa 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.
“ CCI ”:	Significam, quando em conjunto, as CCI dos CRI da 1ª Série, CCI dos CRI da 2ª Série e CCI dos CRI da 3ª Série.
“ Cessão Fiduciária ”:	Significa a cessão fiduciária sobre (a) os Direitos Creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, decorrentes da exploração comercial, pela Devedora, do Empreendimento, mediante comercialização das Unidades; e (b) dos Direitos Creditórios decorrentes da titularidade, pela Devedora, da Conta Arrecadadora, na qual os recebíveis referidos no item (a) serão creditados, a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
“ CETIP 21 ”:	Significa o módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3).



“ <u>CMN</u> ”:	Significa o Conselho Monetário Nacional.
“ <u>CNPJ</u> ”:	Significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”:	Significa o Código ANBIMA de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, em conjunto.
“ <u>Código ANBIMA de Ofertas Públicas</u> ”	Significa o “Código de Ofertas Públicas”, publicado pela ANBIMA e em vigor desde 15 de julho de 2024.
“ <u>Código Civil</u> ”:	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“ <u>Comunicação de Vencimento Antecipado</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1.4 deste Termo de Securitização.
“ <u>Condições Precedentes para Integralização</u> ”:	Significam as condições precedentes para integralização, listadas na Cláusula 4.1 do Contrato de Distribuição.
“ <u>Condições Precedentes da Liberação 1</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.7 do Termo de Emissão.
“ <u>Condições Precedentes Subsequentes</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.7.1 do Termo de Emissão.
“ <u>Condições Precedentes</u> ”	Significa, quando mencionados em conjunto, as Condições Precedentes da Liberação 1 e as Condições Precedentes Subsequentes.
“ <u>Conta Arrecadadora</u> ”:	Significa a conta corrente nº 97168-2, da agência 3100, do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Securitizadora, aberta para recebimento, via boleto, transferências eletrônicas (TED, DOC ou PIX) ou cartão de crédito, dos fluxos decorrentes dos contratos originários de direitos creditórios objeto da Cessão Fiduciária.
“ <u>Conta de Livre Movimentação</u> ”:	Significa a conta corrente nº 13065298-8, na agência 0932, do Banco Santander (Brasil) S.A. (cód. 033), de titularidade da Devedora ou outra conta indicada pela Devedora, desde que de sua titularidade.
“ <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ”:	Significa a conta corrente nº 97489-2, na agência 3100, do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado.
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária</u> ”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de



<u>do Imóvel</u> ”:	fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária.
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre os atuais sócios da Devedora, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência e anuência da Devedora, enquanto devedora das Obrigações Garantidas.
“ <u>Contrato de Cessão Fiduciária</u> ”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária.
“ <u>Contrato de Custódia</u> ”:	Significa o “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário</i> ”, a ser firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante para formalizar a contratação dos serviços de registro e custódia dos documentos comprobatórios.
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	Significa o “ <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública pelo Rito de Registro Automático, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) a 3ª (Terceira) Séries da 152ª (Centésima Quinquagésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Colmeia Like Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> ”, celebrado entre a Emissora, na qualidade de Coordenador Líder, e a Devedora.
“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	Significa a CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , conforme qualificada no preâmbulo.
“ <u>CPF</u> ”	Significa o Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda.
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	Significa, quando mencionados em conjunto, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI.
“ <u>CRI da 1ª Série</u> ”:	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da primeira série da 152ª emissão da Emissora.
“ <u>CRI da 2ª Série</u> ”:	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da segunda série da 152ª emissão da Emissora.
“ <u>CRI da 3ª Série</u> ”:	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da terceira série da 152ª emissão da Emissora.
“ <u>CRI</u> ”:	Significa, quando em conjunto, os CRI da 1ª Série, os CRI da 2ª Série e os CRI da 3ª Série, que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, nos termos da Lei nº 10.931 e do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.



“ <u>CRI em Circulação</u> ”:	Significa, para fins de constituição de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que (i) a Emissora eventualmente possua em tesouraria; (ii) sejam de titularidade da Devedora, da Emissora, de empresas Afiliadas à Emissora e/ou da Devedora, bem como qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.
“ <u>CVM</u> ”:	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data da Amortização</u> ”:	Significam as datas de pagamento da Amortização conforme cronograma constante do Anexo II deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Emissão dos CRI 1ª Série</u> ”:	Significa a data de emissão dos CRI 1ª Série, a saber, 05 de dezembro de 2025.
“ <u>Data de Emissão dos CRI 2ª Série</u> ”:	Significa a data de emissão dos CRI 2ª Série, a saber, 05 de janeiro de 2026.
“ <u>Data de Emissão dos CRI 3ª Série</u> ”:	Significa a data de emissão dos CRI 3ª Série, a saber, 05 de fevereiro de 2026.
“ <u>Data de Emissão dos CRI</u> ”:	Significa, quando mencionados em conjunto, a Data de Emissão dos CRI 1ª Série, a Data de Emissão dos CRI 2ª Série e a Data de Emissão dos CRI 3ª Série .
“ <u>Data de Integralização</u> ”:	Significa a data em que ocorrer a integralização da respectiva série dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3.
“ <u>Data de Pagamento</u> ”:	Significa cada uma das datas de pagamento da Remuneração conforme cronograma constante do Anexo II deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Vencimento dos CRI</u> ”:	Conforme indicadas no Anexo II deste Termo de Securitização.
“ <u>Destinação dos Recursos</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.4.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Devedora</u> ”:	Significa a COLMEIA LIKE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na cidade de Fortaleza, estado do Ceará, na Rua Vicente Linhares, 521, sala 31, Aldeota, CEP 60.135-270, inscrita no CNPJ sob o nº 31.683.961/0001-71.
“ <u>Dia Útil</u> ” ou “ <u>Dias Úteis</u> ”:	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“ <u>Direitos Creditórios</u> ”:	Significam a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, decorrentes da exploração comercial, pela Devedora,



	do Empreendimento, mediante comercialização das Unidades, e os direitos creditórios decorrentes da titularidade, pela Devedora, da Conta Arrecadadora (conforme definido abaixo) na qual os recebíveis referidos no item (i) serão creditados.
“ <u>Documentos Comprobatórios</u> ”:	Significa os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, quais sejam, cronograma físico-financeiro de avanço de obras, para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 4.4.2 e seguintes deste Termo de Securitização, e o relatório de medição de obras que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre, bem como documento societário que comprove a participação da Devedora em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, comprovantes, pedidos, entre outros.
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	Significam, quando mencionados em conjunto, (i) o Termo de Emissão; (ii) os Instrumentos de Garantias; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Anúncio de Início de Distribuição; (vii) o Anúncio de Encerramento de Distribuição; (viii) eventuais aditamentos aos Documentos da Operação listados nos demais itens; e (ix) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Emissão e que venham a ser celebrados.
“ <u>Emissão</u> ”:	Significa a presente emissão de CRI, a qual constitui a 152ª emissão, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”:	Significa a CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , conforme qualificada no preâmbulo.
“ <u>Empreendimento</u> ”:	Significa o empreendimento denominado “ <i>Like Residencial</i> ”, em desenvolvimento pela Devedora no Imóvel.
“ <u>Endosso das Apólices de Seguros</u> ”:	Significa o endosso, pela Devedora em favor da Emissora, das apólices de seguros de obras contratadas para o Empreendimento.
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural</i> ”, firmado pela Emissora e pela Instituição Custodiante em 28 de novembro de 2025.



“ <u>Escriturador</u> ” e “ <u>Agente de Liquidação</u> ”:	Significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , conforme qualificada no preâmbulo.
“ <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”:	Significa qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 14.5 deste Termo de Securitização, os quais poderão ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares dos CRI.
“ <u>Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais</u> ”:	Significam os eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais previstos na Cláusula 9.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 11.8 deste Termo de Securitização.
“ <u>Fundo de Obras</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 11.10 deste Termo de Securitização.
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 11.9 deste Termo de Securitização.
“ <u>Garantias</u> ”:	Significam, quando mencionadas em conjunto, o Aval, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária do Imóvel, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reservas, o Fundo de Obras e o Endosso das Apólices de Seguros.
“ <u>IGP-M</u> ”:	Significa o Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	Significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , conforme qualificada acima, responsável pela custódia dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários lastro do CRI.
“ <u>Instrumentos de Garantias</u> ”:	Significam, quando mencionadas em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel e o Contrato de Cessão Fiduciária.
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	Significa os investidores profissionais, de acordo com definição do artigo 11 da Resolução CVM 30, conforme alterada.
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 11.15 deste Termo de Securitização.
“ <u>Imóvel</u> ”	Significa o imóvel objeto da matrícula nº 26.076 do Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Zona, localizado na cidade de Fortaleza, estado do Ceará.



“ <u>IPCA</u> ”:	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>JUCEC</u> ”:	Significa a Junta Comercial do Estado do Ceará.
“ <u>JUCESP</u> ”:	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.10 deste Termo de Securitização.
“ <u>Lei nº 10.406</u> ”:	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 10.931</u> ”:	Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 11.101</u> ”:	Significa a Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 14.430</u> ”:	Significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.
“ <u>Lei nº 9.514</u> ”:	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”:	Significa a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> , o <i>UK Bribery Act 2010</i> , a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE).
“ <u>MDA</u> ”:	Significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
“ <u>Montante Mínimo</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.3.4 deste Termo de Securitização.
“ <u>Notas Comerciais</u> ”:	Significa, quando em conjunto, as Notas Comerciais da 1ª Série, as Notas Comerciais da 2ª Série e as Notas Comerciais da 3ª Série, que juntas comporão as 24.000 (vinte e quatro mil) notas comerciais da 1ª (primeira) emissão da Devedora, as quais serão integralmente e exclusivamente adquiridas pela Emissora.
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	Significa todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, decorrentes da Emissão dos CRI, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora perante a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: (a) o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, abrangendo seu valor nominal unitário corrigido pela atualização monetária e acrescido dos juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão das Notas Comerciais; (b) o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das



	<p>despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, (c) todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Devedora, conforme o caso, relacionado à constituição, aditamento e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação.</p>
“ <u>Oferta</u> ”:	<p>Significam as ofertas públicas sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, das quais os CRI serão objeto.</p>
“ <u>Ônus</u> ”:	<p>Significa qualquer ônus, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo ou gravame, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima.</p>
“ <u>Ordem de Prioridade de Pagamentos</u> ”:	<p>Significam os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos constante da Cláusula 7.4.</p>
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”:	<p>Significa o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pelas Garantias, pela Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e o Fundo de Obras. 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.</p>
“ <u>Período de Capitalização</u> ”:	<p>Significa, para cada uma das séries dos CRI, o intervalo de tempo que se inicia a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira data de pagamento dos Juros Remuneratórios (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e na data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anteriores</p>



	(inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, terminando na data de pagamento dos Juros Remuneratórios do respectivo período (exclusive).
“ <u>Preço de Integralização</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Razão Mínima de Garantia</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.6 deste Termo de Securitização.
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	Significa o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.
“ <u>Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas</u> ”:	Significam as “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, publicadas pela ANBIMA e em vigor desde 15 de julho de 2024.
“ <u>Relatório de Medição</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.5.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Relatório de Acompanhamento de Vendas</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.5.3 deste Termo de Securitização.
“ <u>Resgate Antecipado Facultativo Total</u> ”:	Significa o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, com o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 8.
“ <u>Resgate Antecipado Obrigatório Total</u> ”:	Significa o resgate antecipado obrigatório total das Notas Comerciais, com o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Resolução CVM 160</u> ”:	Significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 17</u> ”:	Significa a Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”:	Significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 60</u> ”:	Significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
“ <u>Rito de Registro</u> ”:	Significa o rito de registro automático de distribuição para emissores e



<u>Automático de Distribuição</u> ”:	valores mobiliários elegíveis, conforme art. 26 e art. 27 da Resolução CVM 160, a partir da qual o registro da oferta não se sujeita à análise prévia da CVM e a distribuição pode ser realizada automaticamente.
“ <u>Servicer</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.5.3 deste Termo de Securitização.
“ <u>Termo de Emissão de Notas Comerciais</u> ” ou “ <u>Termo de Emissão</u> ”:	Significa o “ <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Três Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Colmeia Like Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> ” celebrado em 28 de novembro de 2025 entre a Devedora, a Emissora e os Avalistas, por meio do qual as Notas Comerciais foram emitidas pela Devedora.
“ <u>Termo de Securitização</u> ” ou “ <u>Termo</u> ”:	Significa o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira) a 3ª (terceira) Séries da 152ª (Centésima Quinquagésima Segunda) Emissão de CRI da Emissora.
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”:	Significam os detentores de CRI que deverão ser Investidores Profissionais.
“ <u>Unidades</u> ”	Significam as unidades livres do Empreendimento.
“ <u>Unidades Permutadas</u> ”	Significam as unidades do Empreendimento que foram objeto de permuta entre a Devedora e terceiros, conforme indicadas no Anexo IX ao Termo de Emissão.
“ <u>Unidades Quitadas</u> ”	Significam as unidades cujo preço já tenha sido integralmente quitado pelos respectivos compradores.
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.8 deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Reserva</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.9 deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	Significa o valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão do CRI.
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”:	Significa o valor total da emissão, na Data de Emissão dos CRI, de R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais).

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação, inclusive nas Atas de Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA - AUTORIZAÇÃO E REGISTROS



2.1. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o que autoriza o artigo 20, parágrafo terceiro, do Estatuto Social da Emissora.

CLÁUSULA TERCEIRA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vinculará, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI objeto desta Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

3.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, serão vinculados à presente Emissão de CRI, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, com valor nominal total de R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, cuja titularidade será obtida pela Emissora por meio da assinatura do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

3.3. As características dos Créditos Imobiliários, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no **Anexo I**, que faz parte integrante deste.

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

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (a) emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; (b) remuneração do Coordenador Líder pela estruturação da Oferta e distribuição dos CRI; (c) remuneração da Emissora pela estruturação da Emissão; (d) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (e) remuneração devida



ao Agente Fiduciário; (f) despesas relativas ao registro de ativos no sistema eletrônico da B3; e (g) averbações/registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;

- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

3.5. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários serão emitidas sob a forma escritural e serão custodiadas com a Instituição Custodiante na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931 e serão devidamente registradas na B3, conforme disposto no § 4º-A do artigo 18 da Lei nº 10.931.

3.6. Os CRI da presente Emissão serão objeto do Rito de Registro Automático de Distribuição e poderão ser negociados pelo Preço de Integralização, conforme descrito neste Termo de Securitização, sendo admitido ágio ou deságio, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM 160.

3.6.1. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme o caso, sendo certo que a aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério e de comum acordo entre as Partes, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração na Taxa DI; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder.

CLÁUSULA QUARTA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI, REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO, FORMA DE DISTRIBUIÇÃO, DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E DECLARAÇÕES

4.1. Identificação dos CRI

4.1.1. Número da Emissão: Os CRI integram a 152ª (centésima quinquagésima segunda) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.



4.1.2. Valor da Emissão dos CRI: O valor total da Emissão dos CRI é de R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais) na Data de Emissão.

4.1.3. Número de Séries: A Emissão será realizada em 3 (três) séries, conforme indicado na tabela a seguir:

Número da Série	Volume Total na Data de Emissão
1ª Série	R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais)
2ª Série	R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais)
3ª Série	R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais)

4.1.4. Valor Nominal Unitário dos CRI: Os CRI possuem o valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) da respectiva Data de Emissão (conforme definido abaixo).

4.1.5. Quantidade de CRI: Serão emitidos 24.000 (vinte e quatro mil) CRI, divididos entre as Séries da seguinte maneira:

Número da Série	Quantidade de CRI
CRI da 1ª Série	8.000 (oito mil)
CRI da 2ª Série	8.000 (oito mil)
CRI da 3ª Série	8.000 (oito mil)

4.1.6. Local de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, o local de Emissão dos CRI é a cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

4.1.7. Data de Emissão dos CRI: Para todos os fins e efeitos legais, os CRI terão as datas de emissão indicadas na tabela abaixo (em conjunto e indistintamente, "Data de Emissão").

Número da Série	Data de Emissão
CRI da 1ª Série	05 de dezembro de 2025.
CRI da 2ª Série	05 de janeiro de 2026.
CRI da 3ª Série	05 de fevereiro de 2026

4.1.8. Prazo e Data de Vencimento: Os CRI terão os prazos de vigência e as datas de vencimento indicados na tabela abaixo (em conjunto e indistintamente, "Data de Vencimento").



Número da Série	Data de Vencimento	Prazo em dias corridos
CRI da 1ª Série	24 de maio de 2028.	901 (novecentos e um) dias.
CRI da 2ª Série	24 de maio de 2028.	870 (oitocentos e setenta) dias.
CRI da 3ª Série	24 de maio de 2028.	839 (oitocentos e trinta e nove) dias.

4.1.9. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI, ou o seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (“IPCA”) desde a Data da Primeira Integralização até a data de seu efetivo pagamento (“Atualização Monetária”), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI (“Valor Nominal Unitário Atualizado”). A Atualização Monetária será calculada conforme fórmula incluída na Cláusula Sexta, a seguir.

4.1.10. Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados indicados na tabela abaixo, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo) (“Juros Remuneratórios”). Os Juros Remuneratórios serão calculados conforme fórmula incluída na Cláusula Sexta, a seguir.

Número da Série	Taxa de Juros
CRI da 1ª Série	11,00% (onze inteiros por cento) ao ano
CRI da 2ª Série	10,95% (dez inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano
CRI da 3ª Série	10,90% (dez inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano

4.1.11. Encargos Moratórios: 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: **(a)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(b)** 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 comprovadamente incorridas para cobrança. O mesmo se aplica em caso de impontualidade exclusiva da Securitizadora, no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares de CRI caso ela tenha recebido os recursos no Patrimônio Separado, quando esta deverá arcar com os encargos descritos acima (“Encargos Moratórios”).



4.1.12. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12.1 e seguintes deste Termo.

4.1.13. Garantias: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, gozarão das seguintes garantias: Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária do Imóvel, Cessão Fiduciária, Fundo de Despesa, Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Endosso das Apólices de Seguros. Os CRI, por sua vez, não contarão com a constituição de quaisquer garantias.

4.1.14. Subordinação: Não há subordinação entre as séries dos CRI.

4.1.15. Coobrigação da Emissora: Não há.

4.1.16. Classificação ANBIMA: As classificações, conforme abaixo, foram realizadas no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações

4.1.16.1. Categoria: Residencial. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

4.1.16.2. Concentração: Concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados na Devedora. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

4.1.16.3. Tipo de Segmento: Apartamentos ou casas. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

4.1.16.4. Tipo de contrato com lastro: Valores mobiliários representativos de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

4.1.16.5. Revolvência: Não.

4.1.16.6. Título Classificado como “Verde”, “Social” ou “Sustentável”: Não.

4.1.17. Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação



Financeira: B3.

4.1.18. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.

4.1.19. Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

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

4.1.21. Fatores de Risco: Os fatores de risco estão elencados na Cláusula 20.1 deste Termo de Securitização.

4.2. Depósito para Distribuição e Negociação

4.2.1. 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. Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário junto a Investidores Profissionais, a qualquer momento. Na presente data, a Emissão não cumpre os requisitos regulamentares (em especial, a realização da auditoria das demonstrações financeiras da Devedora), de modo que os CRI não poderão ser negociados e/ou revendidos junto a investidores qualificados, conforme definição constante do artigo 12 da Resolução CVM 30, sendo certo que, caso haja o cumprimento de todos os requisitos regulamentares, os CRI poderão ser negociados junto a investidores qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso II do artigo 86 da Resolução CVM 160. Ainda, na presente data, a Emissão não cumpre com os requisitos previstos no artigo 33, §10, e artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 e no item V do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE e não



teve dispensa de tais requisitos pela SSE, de forma que, a princípio, após 1 (um) ano da Data de Encerramento da Oferta, os CRI ainda não poderão ser revendidos ao Público Investidor em Geral.

4.3. Forma de Distribuição dos CRI

4.3.1. Os CRI serão objeto de distribuições públicas, por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea a, e do artigo 27, conforme aplicável, da Resolução CVM 160, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, os registros automaticamente dispensados de análise prévia pela CVM e as distribuições automaticamente realizadas, no montante de R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), sob regime de melhores esforços, nos termos previstos junto ao Contrato de Distribuição.

4.3.2. Registro das Ofertas: O início das Ofertas estará condicionado à apresentação e ao cumprimento, pelo Coordenador Líder à CVM, conforme aplicável, dos requisitos e procedimentos indicados no artigo 27 da Resolução CVM 160, incluindo, sem limitações, considerando o público-alvo da Oferta, qual seja, Investidores Profissionais: **(a)** os pagamentos das taxas de fiscalização; **(b)** os preenchimentos dos formulários eletrônicos de requerimentos de registros das Ofertas; e **(c)** declaração da Emissora de registro atualizado.

4.3.2.1. Registro no banco de dados da ANBIMA. As Ofertas serão registradas na ANBIMA, nos termos do artigo 19º, parágrafo único, do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

4.3.2.2. Registro das Ofertas na ANBIMA. Nos termos do artigo 15 e seguintes, Capítulo VII, Seção I, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, as Ofertas serão registradas na ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento da Distribuição.

4.3.3. Resultado e encerramento das Ofertas: O resultado de cada uma das Ofertas deverá ser divulgado no respectivo Anúncio de Encerramento da Distribuição, pelos Coordenador Líder à CVM, nos termos da regulamentação aplicável, tão logo seja observado os seguintes eventos, o que acontecer primeiro: **(i)** da subscrição da totalidade dos CRI; **(ii)** da colocação do Montante Mínimo (conforme definido abaixo, tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, sendo certo que os CRI não colocados serão cancelados; ou **(iii)** do decurso do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da divulgação do respectivo Anúncio de Início de Distribuição com a divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento da Distribuição, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160. As divulgações devem ocorrer em conformidade com o disposto no artigo 13 da Resolução CVM 160.



4.3.3.1. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro dentre os eventos indicados na cláusula 4.3.3 acima, a Emissora deverá encerrar a Oferta dos CRI por meio da divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento da Distribuição, devendo referido Anúncio de Encerramento da Distribuição ser feito, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM.

4.3.3.2. Em atendimento ao parágrafo 1º do artigo 73 da Resolução CVM 160, a Devedora declarou nos termos do Termo de Emissão que empréstimos bancários ou aporte de capital seriam fontes de financiamento alternativo, caso a Oferta seja encerrada com a colocação parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo.

4.3.4. Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial dos CRI da respectiva série, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) por série (“Montante Mínimo”) e observado que os CRI da respectiva série que não forem colocados no âmbito da Oferta dos CRI serão cancelados pela Emissora.

4.3.4.1. No momento da subscrição dos CRI da respectiva série, o Investidor Profissional poderá condicionar a sua adesão à subscrição dos CRI da respectiva série à colocação **(a)** da totalidade dos CRI da respectiva série que tenham sido emitidos; ou **(b)** de uma proporção ou quantidade mínima de CRI da respectiva série.

4.3.4.2. Após a definição da quantidade de CRI da respectiva série a serem objeto de colocação e integralização, as Partes deverão formalizar a referida definição por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, sendo certo que para a celebração do referido aditamento não será necessária nova aprovação societária da Emissora e qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial.

4.4. Destinação de Recursos

4.4.1. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para integralização das Notas Comerciais, observadas as retenções na Conta do Patrimônio Separado para pagamento das despesas iniciais, constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.

4.4.2. Os recursos recebidos pela Devedora em razão da integralização das Notas Comerciais serão destinados, integral e exclusivamente, pela Devedora, para arcar com os gastos, custos e as



despesas futuras, de natureza imobiliária, diretamente atinentes às obras do Empreendimento, conforme cronograma indicativo previsto no Anexo III-A do Termo de Emissão e replicado no Anexo VI deste Termo de Securitização (“Destinação dos Recursos”).

4.4.2.1. Em atendimento ao disposto na Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor (“Resolução CMN 5.118”), os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas controladas, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

4.4.2.2. É vedada a utilização dos recursos captados pela Devedora com a Emissão das Notas Comerciais para qualquer finalidade diversa daquela expressa na cláusula 4.4.2 acima, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado.

4.4.2.3. Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, a Devedora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, semestralmente, até a alocação total dos recursos líquidos da Emissão, sempre no último Dia Útil de cada mês imediatamente posterior ao encerramento de cada semestre findo em janeiro e julho, o relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida na cláusula 4.4.2 acima, nos termos do Anexo II do Termo de Emissão, conforme replicado no **Anexo VII** deste Termo de Securitização, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicados no respectivo período, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre, de cópia das notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, e dos respectivos comprovantes de pagamentos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado aqui previsto, sendo que o primeiro relatório de verificação deverá ser apresentado, relativamente ao semestre findo em 31 de dezembro de 2025, em 31 de janeiro de 2026; relativamente ao semestre findo em 30 de junho de 2026, em 31 de julho de 2026, e assim sucessivamente (“Documentos de Destinação”).

4.4.2.4. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta cláusula 4.4.2, comprometendo-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar



as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos, na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

4.4.2.5. O Agente Fiduciário analisará o relatório e os Documentos de Destinação enviados pela Devedora. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

4.4.2.6. O Anexo III do Termo de Emissão, conforme replicado no **Anexo VI** deste Termo de Securitização, descreve a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras de desenvolvimento do Empreendimento. O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

4.4.2.7. Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novos imóveis a serem objeto da Destinação dos Recursos, além daquele inicialmente previsto nos termos no Anexo IV do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme replicado no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sendo certo que deverá ser realizado aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais e ao Termo de Securitização e a qualquer outro documento da Operação de Securitização, conforme aplicável.

4.4.2.8. A Devedora declarou, nos termos do Termo de Emissão, que o Imóvel objeto da



Destinação dos Recursos não recebeu, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em notas comerciais ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora e/ou empresas do grupo. Não obstante, a Devedora declara que os documentos comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário para fins de comprovação da destinação de recursos da Oferta não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

4.4.2.9. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do preço de integralização das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

4.4.2.10. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do Termo de Emissão, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula 4.4.2, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

4.4.2.11. A data limite para que haja a efetiva Destinação dos Recursos em sua totalidade corresponde à Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, ocorrendo o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, em qualquer dos casos, com o conseqüente resgate antecipado obrigatório dos CRI, as obrigações da Devedora previstas nesta cláusula 4.4.2 quanto à Destinação dos Recursos, incluindo o envio de relatórios e/ou dos Documentos de Destinação e ao pagamento dos valores devidos ao Agente Fiduciário referentes à verificação da Destinação dos Recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que seja comprovada a destinação da totalidade dos recursos da presente Emissão, perdurando da mesma forma a obrigação do Agente Fiduciário realizar a verificação da Destinação dos Recursos, nos termos aqui previstos.

4.4.3. Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos oriundos do Termo de Emissão e que terão destinação com despesas de natureza futuras relacionadas às obras do Empreendimento, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento à cláusula 4.4.2.4, na periodicidade prevista na referida cláusula.



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

4.4.4. Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da Destinação dos Recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações acerca da Destinação dos Recursos.

4.5. Empreendimento

4.5.1. Acompanhamento das Obras do Empreendimento. Durante toda a vigência das Notas Comerciais e enquanto as obras do Empreendimento estiverem em andamento, ou seja, até a apresentação do Habite-se, comprovante a conclusão de 100% (Cem por cento) das obras do Empreendimento, a Devedora manterá contratada a **MONITOR IMOBILIARIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 24.961.698/0001-70 (“Agente de Medição”), que deverá ser responsável pelo acompanhamento da evolução física das obras do Empreendimento, bem como deverá se obrigar, nos termos do respectivo instrumento de contratação a, no mínimo: **(a)** apresentar relatório mensal com os resultados da vistoria e sugestões que lhe parecerem necessárias para prevenir ou corrigir deficiências ou irregularidades; **(b)** comparar as atividades previstas no cronograma físico-financeiro das obras disponibilizado pela Devedora e as atividades efetivamente executadas durante o período, certificando-se de que estas estão sendo executadas conforme projetos, Memorial Descritivo, orçamentos e demais documentos apresentados pela Devedora; **(c)** acompanhar a viabilidade de conclusão do Empreendimento no prazo e condições informados pela Devedora quando da celebração do respectivo instrumento de contratação do Agente de Medição; **(d)** efetuar as medições das obras do Empreendimento executadas; **(e)** verificar, se necessário e viável, eventuais questões socioambientais relativas ao Empreendimento; e **(f)** conferência das notas fiscais, levantamento das notas apresentadas e verificação dos comprovantes de pagamento (“Relatório de Medição”).



4.5.2. O Relatório de Medição deverá ser apresentado à Securitizadora até o dia 10 (dez) de cada mês de vigência da Operação de Securitização.

4.5.3. Acompanhamento da Comercialização das Unidades do Empreendimento. Durante toda a vigência das Notas Comerciais, de forma a viabilizar o acompanhamento, pela Securitizadora, da comercialização das Unidades, a Devedora deverá manter contratada a **NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46 (“*Servicer*”), que será responsável por enviar à Securitizadora, mensalmente, relatório gerencial contendo, no mínimo, as seguintes informações e acompanhado dos seguintes documentos, conforme o caso (“Relatório de Acompanhamento de Vendas”):

- (a) planilha com o demonstrativo de receitas recebidas no mês imediatamente anterior e a receber do Empreendimento, de forma consolidada e detalhada por Unidade, contendo, conforme aplicável e sem limitação, o código e o número da Unidade, o nome completo ou a razão social, CPF, o RG ou o CNPJ, conforme o caso, do adquirente, o código do contrato, a data de assinatura do contrato, o valor da venda, a data de vencimento e de pagamento de cada parcela paga e a pagar, o tipo das parcelas (entrada, intermediárias, mensais, de financiamento, entre outras), o índice de correção das parcelas, o valor original (principal) das parcelas, o valor dos acréscimos (dividido em juros, correção, multa e mora), o valor dos descontos, o valor atualizado e o valor efetivamente pago de cada parcela (vencidas e a pagar) e o valor de corretagem pago por cada Unidade. Nesta relação deve constar ainda a relação de Unidades que foram objeto de distrato, contendo (a) a data do distrato; (b) o valor pago pelo adquirente do Unidade objeto de distrato; e (c) valor devolvido pela Devedora ao cliente;
- (b) eventuais inadimplências dos adquirentes das Unidades do Empreendimento;
- (c) acompanhamento do pagamento de qualquer valor a título de devolução decorrente de distrato ou cobrança indevida;
- (d) cópias digitalizadas dos compromissos de compra e venda e de distratos firmados no decorrer do mês de referência, os quais deverão ser enviados até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao mês de referência;
- (e) fluxo futuro de despesas e custos projetados, o qual deverá ser enviado conforme cláusula 4.5.4 abaixo;
- (f) realizar o cálculo da Razão Mínima de Garantia, termos da fórmula constante no Termo de



Emissão.

4.5.4. O Relatório de Acompanhamento de Vendas deverá ser elaborado com base nas informações apresentadas pela Devedora ao *Servicer*, bem como com base nas informações contidas no Relatório de Medição, até o dia 11 (onze) de cada mês de vigência da Operação de Securitização, relativamente ao mês imediatamente anterior, e apresentado à Securitizadora até o dia 15 (quinze) de cada mês, com cópia para a Devedora e Agente Fiduciário.

4.5.5. Em linha com a cláusula 4.5.4 acima, a Securitizadora realizará a verificação do teor do Relatório de Acompanhamento de Vendas, em conjunto com a verificação do atendimento da Razão Mínima de Garantia, condições precedentes e dos montantes dos fundos de recursos vinculados à Emissão (despesas, reserva e obras) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de pagamento dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais do mês de cálculo e, a partir do resultado positivo de referidas verificações, operacionalizará a liberação de recursos do Fundo de Obras, conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos descrita abaixo, no próximo Dia Útil.

4.6. Declarações

4.6.1. Para fins da Resolução CVM 60, seguem ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

4.6.2. Para fins de atender o que prevê o item VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, segue como anexo ao presente Termo de Securitização a declaração emitida pela Emissora.

CLÁUSULA QUINTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI da respectiva série serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, nos termos do competente documento de aceitação da Oferta, observados os termos e condições aqui estabelecidos, mediante pagamento (i) do seu Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização; ou (ii) caso os CRI sejam integralizados em uma Data de Integralização posterior, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva série, acrescido de Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização ou da última data de pagamento de Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Integralização”).

5.2. A integralização dos CRI será realizada observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.



5.3. Condições Precedentes de Integralização: A subscrição e integralização dos CRI ocorrerá após o atendimento cumulativo das Condições Precedentes para Integralização, listadas na Cláusula 4.1 do Contrato de Distribuição, as quais ficam sujeitas à verificação e/ou dispensa pela Emissora.

5.4. Condições Precedentes da Liberação 1: A integralização das Notas Comerciais, no montante de R\$ 1.700.496,68 (um milhão, setecentos mil, quatrocentos e noventa e seis reais e sessenta e oito centavos) (“Liberação 1”), referentes ao andamento das obras dos meses de dezembro de 2025 e janeiro de 2026, ocorrerá em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de integralização dos CRI e, cumulativamente, da data da verificação, pela Emissora, do cumprimento cumulativo e integral (ou dispensa, conforme o caso), pela Devedora, das condições precedentes listadas na Cláusula 5.7 do Termo de Emissão.

5.5. Condições Precedentes Subsequentes: A Emissora fará as liberações de recursos subsequentes à Liberação 1 em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de integralização dos CRI e, cumulativamente, da data da verificação, pela Emissora, do cumprimento cumulativo e integral (ou dispensa, conforme o caso), pela Devedora, das condições precedentes listadas na Cláusula 5.7.1 do Termo de Emissão

CLÁUSULA SEXTA - ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

6.1. Atualização Monetária: A Atualização Monetária será calculada conforme fórmula abaixo:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, após pagamentos de remuneração, amortização e incorporação de juros, conforme o caso) dos CRI informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:



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

onde:

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

NI_k = Número do índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês da Data de Pagamento. A título de exemplificação, caso a Data de Pagamento seja em dezembro de 2025, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de novembro de 2025, divulgado no mês de dezembro de 2025;

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

dup = número de Dias Úteis entre Data da Primeira Integralização da respectiva série ou a última data de pagamento da respectiva série dos CRI, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “ dup ” um número inteiro;

dut = número de Dias Úteis contados entre a última data de pagamento dos CRI e a próxima data de pagamento dos CRI, sendo “ dut ” um número inteiro. Para o primeiro “ dut ” será considerado 22 (vinte e dois).

Observações:

- a) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;
- b) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- c) os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
- d) Considera-se como mês da atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Pagamento consecutivas.



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

$$Nikp = Nik-1 \times (1 + \text{projeção})$$

Onde:

“Nikp” = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento;

“Nik-1” = conforme definido acima; e

“projeção” = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora e a Emissora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

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

Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Pagamento.

Considera-se como “Datas de Pagamento” as Datas de Pagamento previstas no **Anexo II**.

6.1.1. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do IPCA”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial, nos termos do Termo de Securitização, para os Titulares dos CRI definirem, de comum acordo com as partes signatárias do Termo de Emissão, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Índice Substitutivo”). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao grupo consultivo permanente macroeconômico da ANBIMA, não



sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Devedora quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior do IPCA.

6.1.2. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do valor nominal unitário atualizado dos CRI desde o dia de sua indisponibilidade.

6.1.3. Caso não haja acordo sobre o Índice Substitutivo (ou caso não seja instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação do Índice Substitutivo, ou, ainda, caso instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, não haja quórum para deliberação em primeira ou em segunda convocação), a Devedora deverá, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados (i) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI; (ii) da data em que tal Assembleia Especial de Titulares dos CRI deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia especial dos Titulares dos CRI, realizar o resgate antecipado dos CRI. O resgate antecipado das Notas Comerciais pela Devedora deverá ocorrer pelo saldo devedor dos CRI. Neste caso, o cálculo da atualização monetária para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas deverá utilizar a última variação do IPCA divulgado oficialmente.

6.2. Juros Remuneratórios dos CRI: O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista abaixo:

$$J = VN_a \times (FatorSpread - 1)$$

onde:

\underline{J} = valor unitário da Remuneração dos CRI acumulada, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

\underline{VN}_a = conforme definido acima; e

$FatorSpread$ = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = \left(\frac{Taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$



sendo:

Taxa = conforme tabela objeto da cláusula 4.1.10 acima; informadas com 4 (quatro) casas decimais; e

DP = número de Dias Úteis entre Data da Primeira Integralização da respectiva série ou a última data de pagamento da respectiva série dos CRI, inclusive, e a data de cálculo, exclusive.

6.2.1. Fará jus aos juros remuneratórios aquele que seja titular dos CRI ao final do Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento, conforme previsto neste documento.

6.2.2. Os Juros Remuneratórios serão devidos nas datas indicadas no **Anexo II** ao presente instrumento.

6.2.3. Para fins deste Termo de Securitização “Período de Capitalização” significa o intervalo de tempo que se inicia **(a)** a partir da Data da Primeira Integralização da respectiva série dos CRI (inclusive) e termina na primeira data de pagamento dos Juros Remuneratórios da respectiva série dos CRI (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e **(b)** na data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anteriores da respectiva série dos CRI (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, terminando na data de pagamento dos Juros Remuneratórios do respectivo período da respectiva série dos CRI (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento.

6.3. Amortização dos CRI: O saldo devedor dos CRI será pago conforme tabela constante no **Anexo II**, de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ami = Vna \times Tai$$

onde:

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

Vna = Conforme definido acima; e

Tai = i-ésima taxa de amortização programada, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o cronograma constante do **Anexo II**.



6.3.1. O Valor Nominal Unitário Atualizado (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso) será amortizado conforme tabela constante no **Anexo II**, ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado, conforme previsto neste Termo de Securitização.

6.3.2. Fará jus à amortização aquele que seja titular dos CRI ao final do Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento, conforme previsto neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA SÉTIMA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO TOTAL

7.1. Observada a Ordem de Prioridade prevista neste Termo de Securitização, sempre que forem recebidos recursos em razão do pagamento ordinário das Unidades e/ou da antecipação de parcelas das Unidades, nos termos dos respectivos contratos de compra e venda, e/ou, ainda, seja verificado o desenquadramento da Razão Mínima de Garantia, a Devedora deverá utilizar a integralidade do valor líquido do recurso recebido por ela na Conta Arrecadadora para realizar a amortização extraordinária obrigatória ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Notas Comerciais, conforme o caso, sendo que, a Securitizadora, por sua vez, utilizará referido recurso para realizar, observados os termos previstos no Termo de Emissão, a amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário Atualizado, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão na data da amortização extraordinária, ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescidos os Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die* (“Amortização Extraordinária Obrigatória” e “Resgate Antecipado Obrigatório Total”, respectivamente).

7.1.1. Não obstante o previsto na Cláusula 7.1 acima, caso seja verificado, a qualquer tempo, o desenquadramento da Razão Mínima de Garantia e não haja recursos disponíveis na Conta Arrecadadora para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória ou do Resgate Antecipado Obrigatório nos termos da Cláusula 7.1 acima, a Devedora deverá realizar a transferência de valores suficientes para a recomposição da Razão Mínima de Garantia, com recursos próprios, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo que a Securitizadora, por sua vez, utilizará tais recursos para realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória.

7.1.2. A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais e deverá, obrigatoriamente, obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso.



7.1.3. Não será devido prêmio na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório Total.

7.2. A Devedora autorizou, nos termos do Termo de Emissão, a Emissora a realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso, mediante o débito dos recursos necessários para tanto mantidos na Conta do Patrimônio Separado, devendo a Emissora comunicar a Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário, sobre: **(a)** o valor da Amortização Extraordinária Obrigatória ou o valor do Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso, calculado nos termos da cláusula 7.3 abaixo; **(b)** a data do efetivo pagamento do valor da Amortização Extraordinária Obrigatória ou do valor do Resgate Antecipado Obrigatório Total, que sempre coincidirá com uma data de pagamento dos CRI (“Data da Amortização Extraordinária Obrigatória” e “Data do Resgate Antecipado Obrigatório Total”, respectivamente); e **(c)** demais informações eventualmente necessárias para a operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória ou do Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso, bem como quaisquer valores eventualmente devidos pela Devedora, incluindo despesas, nos termos do presente Termo de Securitização.

7.3. A Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso, será realizado mediante o pagamento, na respectiva Data da Amortização Extraordinária Obrigatória ou Data do Resgate Antecipado Obrigatório Total do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado extraordinariamente ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado que será resgatado antecipadamente, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, conforme o caso, sem prejuízo do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios, sendo certo que a Amortização Extraordinária Obrigatória será realizada sempre de forma proporcional ao saldo devedor de cada uma das Séries das Notas Comerciais. A Emissora dará ciência à B3 da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória ou do Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis.

7.4. A partir da Data de Emissão das Notas Comerciais da 1ª Série, os Direitos Creditórios e demais valores não onerados depositados na Conta do Patrimônio Separado deverão ser direcionados e depositados, mensalmente, na Conta Arrecadadora e apurados pelo *Servicer* e acompanhados pela Securitizadora, até o próximo Dia Útil após a Data de Apuração, ou no prazo abaixo previsto, de modo que sejam utilizados pela Securitizadora, obrigatoriamente, na Data de Apuração, de acordo com a seguinte ordem de prioridades de pagamento (“Ordem de Prioridade de Pagamentos”) e com as seguintes regras, caso aplicável:

- (a) Despesas e encargos do Patrimônio Separado, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e



que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado, contratado às expensas do Patrimônio Separado;

- (b) Recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a referida recomposição do Fundo de Despesas;
- (c) Pagamento de eventuais parcelas dos Juros Remuneratórios em atraso, se houver;
- (d) Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente vincendos;
- (e) Pagamento de eventuais parcelas da Amortização programada em atraso, se houver;
- (f) Amortização programada, de acordo com a tabela de amortização, se houver;
- (g) Recomposição do Fundo de Reserva, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Reserva vir a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a referida recomposição do Fundo de Reserva;
- (h) Liberação, à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da Data de Apuração, de recursos oriundos dos Direitos Creditórios para fins de pagamento: (i) do valor mensal de RET para o mês anterior, conforme apontado no Relatório de Acompanhamento de Vendas, se aplicável, limitado a 4% (quatro por cento) do valor de Direitos Creditórios recebidos no mês anterior e decorrentes de novas venda de Unidades; e (b) do valor das despesas de comissionamento de intermediários na comercialização das Unidades em estoque, limitado a 4% (quatro por cento) do valor de comercialização da Unidade, conforme apontado no Relatório de Acompanhamento de Vendas, sendo certo que tais despesas deverão ser previamente comprovadas pela Devedora, ao *Servicer* e à Securitizadora. Todos os valores aqui referidos deverão ser verificados pelo *Servicer* e apontados no respectivo Relatório de Acompanhamento de Vendas. A Securitizadora realizará os pagamentos de acordo com o que constar no Relatório de Acompanhamento de Vendas, não sendo, portanto, responsável por qualquer análise ou verificação adicional;
- (i) Eventuais excedentes Ordem de Prioridade de Pagamentos serão aplicados da seguinte forma:
 - (i) Até a data de emissão do Habite-se (exclusive) ou até a constituição do Fundo de Obras em



valor necessário para a conclusão das obras do Empreendimento, conforme verificado pela Securitizadora, por meio do Relatório de Medição do Agente de Medição, 100% (cem por cento) dos recursos excedentes, após o cumprimento dos itens anteriores da Ordem de Prioridade de Pagamentos, serão direcionados para o Fundo de Obras; e

(ii) Após a emissão do Habite-se (inclusive) ou desde que o Fundo de Obras contenha valor necessário para a conclusão das obras do Empreendimento, conforme verificado pela Securitizadora, por meio do Relatório de Medição do Agente de Medição, 100% (cem por cento) dos recursos excedentes, após o cumprimento dos itens anteriores da Ordem de Prioridade de Pagamentos, serão utilizados para Amortização Antecipada Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório (*cash sweep*), conforme o caso.

7.5. Os CRI não estarão sujeitos ao resgate antecipado facultativo parcial.

CLÁUSULA OITAVA - RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL

8.1. Observada a incidência do Prêmio Pré-Pagamento (conforme definido abaixo), a Devedora pode realizar, a qualquer tempo, com recursos próprios, a partir da Data de Integralização, o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais (“Resgate Antecipado Facultativo Total”), sendo vedado o resgate parcial. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Devedora será equivalente ao (a) Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso, a serem resgatadas, acrescido (b) da Remuneração das Notas Comerciais, desde a Data do Pagamento da Remuneração anterior, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, bem como (c) acrescido de prêmio de pré-pagamento de 2% (dois por cento) multiplicado pela Duration (conforme abaixo definido) remanescente da Operação de Securitização (“Prêmio de Pré-Pagamento”) sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total (“Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total”).

Para fins deste Termo de Securitização, “Duration” corresponde à duração de Macaulay remanescente, expresso em anos, e calculada conforme segue:



$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^{n_R} \left[\frac{dup_k \times PMT_k}{(r+1)^{\frac{dup_k}{252}}} \right]}{\left\{ \sum_{k=1}^{n_R} \left[\frac{PMT_k}{(r+1)^{\frac{dup_k}{252}}} \right] \right\}} \times 252$$

Sendo que:

“ n_R ” corresponde à quantidade de eventos financeiros (amortização do principal e/ou pagamento de remuneração) das Notas comerciais, considerados a partir da data de cálculo;

“ dup_k ” corresponde ao prazo remanescente de cada “ PMT_k ”, dado em Dias Úteis, sendo prazo remanescente entendido como o número de Dias Úteis entre a data de cálculo (inclusive) e a data de pagamento da respectiva “ PMT_k ” (exclusive); e

“ PMT_k ” corresponde ao valor para a k-ésima parcela de remuneração e/ou amortização ordinária das Notas Comerciais.

“ r ” corresponde à Remuneração.

8.2. A Devedora realizará o Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme o caso, por meio do envio de comunicado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis, devendo tal comunicação conter: (a) a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total; (b) a menção de que o valor correspondente ao pagamento será o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido de Remuneração das Notas Comerciais; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos do Termo de Emissão.

8.3. Não haverá amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais.

8.4. A Emissora dará ciência à B3 da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme o caso, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis.

CLÁUSULA NONA - VENCIMENTO ANTECIPADO



9.1. Vencimento Antecipado. A Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes deste instrumento quando identificada a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos nos itens abaixo (“Eventos de Vencimento Antecipado”), desde que decorrido eventual e respectivo prazo de cura. As Partes estabeleceram as hipóteses de vencimento antecipado de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na cláusula 9.1.1 abaixo (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”) e as hipóteses de vencimento antecipado de forma não automática na cláusula 9.1.2 abaixo (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático”):

9.1.1. Constituem Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes dos CRI:

- a) ocorrência de (i) liquidação, dissolução, insolvência civil ou decretação de falência da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (ii) pedido de autofalência da Devedora ou insolvência civil dos Avalistas, 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 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 com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo similar em outra jurisdição; (vi) encerramento das atividades da Devedora;
- b) 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;
- c) inadimplemento, pela Devedora 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 2 (dois) Dias Úteis 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;
- d) constituição, pela Devedora, de qualquer ônus sobre as Notas Comerciais que não seja decorrente da sua vinculação aos CRI;



- e) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão, no todo ou em parte, a terceiros, pela Devedora 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 Securitizadora, mediante a consulta e aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;
- f) 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;
- g) caso o Termo de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;
- h) questionamento judicial, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, sobre a validade e/ou exequibilidade dos Documentos da Operação;
- i) se a Devedora 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 e quaisquer outros tópicos atinentes à legislação socioambiental, crime contra o meio ambiente ou por inobservância à legislação anticorrupção;
- j) em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra forma de constrição judicial do Imóvel, das quotas da Devedora objeto da Alienação Fiduciária de Quotas e/ou dos Direitos Cedidos Fiduciariamente (conforme definidos nos Contrato de Cessão Fiduciária);
- k) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental que resulte na perda total da propriedade ou posse direta do Imóvel; e
- l) ocorrência de sinistro que cause a destruição total do Empreendimento.

9.1.2. Constituem Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, que acarretam o vencimento não automático das obrigações decorrentes dos CRI:

- a) ocorrência de (i) liquidação, dissolução, insolvência civil ou decretação de falência dos Avalistas, conforme aplicável, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; ou



- (ii) pedido de autofalência ou insolvência civil dos Avalistas, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição;
- b)** mudança ou alteração do objeto social da Devedora, 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 Securitizadora;
 - c)** redução do capital social da Devedora, sem o consentimento prévio dos Titulares dos CRI ou para a absorção de prejuízos, nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
 - d)** cisão, fusão, incorporação, aquisição, qualquer outro tipo de reorganização societária da Devedora, sem a prévia e expressa aprovação da Securitizadora, em observância à deliberação dos Titulares dos CRI;
 - e)** alienação, cessão, doação, e/ou a transferência de bens ou direitos sobre os quais tenha sido constituída a Alienação Fiduciária do Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas e/ou a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, no todo ou em partes, exceto pela alienação das Unidades do Empreendimento, no curso normal dos negócios da Devedora;
 - f)** declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou da CBO Engenharia, RL Participações, Otacílio e Ronaldo, conforme aplicável, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), e/ou da Construtora Colmeia, conforme aplicável, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), inclusive aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais local ou internacional, seja como parte ou como garantidora;
 - g)** comprovação de falsidade de qualquer declaração ou garantia feita pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, na Nota Comercial ou em quaisquer Documentos da Operação;
 - h)** mora ou inadimplemento das obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanada no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis 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;



- i) 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\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para a Devedora e/ou para a CBO Engenharia, a RL Participações, o Otacílio e o Ronaldo, e igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a Construtora Colmeia, observados os prazos de cura aplicáveis;
- j) descumprimento de decisões administrativas, arbitrais ou judiciais transitadas em julgado, ou processos de execução com efeitos imediatos, ou que não tenham sido objeto de garantia em juízo, em montante superior a R\$ 500.000,00 (quinhentomil reais) para a Emitente e/ou a CBO Engenharia, a RL Participações, o Otacílio e o Ronaldo e R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a Construtora Colmeia;
- k) existência de qualquer protesto de títulos ou negativação, da Devedora e/ou dos Avalistas, em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo - CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em face da Devedora e/ou da CBO Engenharia, da RL Participações, do Otacílio e do Ronaldo, conforme aplicável, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 500.000,00 (quinhentomil reais) e/ou em face da Construtora Colmeia, conforme aplicável, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), exceto se, no prazo legal ou no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis, o que for maior, tiver sido validamente comprovado à Securitizadora 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;
- l) existência de disputas, fiscalizações e/ou quaisquer outros procedimentos, judiciais, arbitrais ou extrajudiciais em valor individual ou agregado superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou seu equivalente em outras moedas, que possam, no entendimento da Securitizadora, afetar o cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e/ou CBO Engenharia, RL Participações, Otacílio e Ronaldo, e/ou 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 Titular das Notas Comerciais, afetar o cumprimento das obrigações assumidas pela Construtora Colmeia exceto por aquelas questionadas de boa-fé pela Devedora e/ou CBO Engenharia, RL Participações, Otacílio e Ronaldo e/ou pela Construtora Colmeia, conforme aplicável, nas esferas administrativa judicial e/ou arbitral com a obtenção do efeito suspensivo;



- m) fornecimento pela Devedora 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 Securitizadora pudessem alterar o julgamento a respeito da concessão do crédito objeto do Termo de Emissão;
- n) não regularização pela Devedora e/ou pelos Avalistas dos registros necessários no RGI Competente nos termos e prazos estabelecidos nos Documentos da Operação;
- o) 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 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;
- p) 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 Avalistas, na opinião justificada da Securitizadora, de cumprir suas obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;
- q) 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\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para a Devedora e/ou CBO Engenharia, RL Participações, Otacílio e Ronaldo e/ou R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a Construtora Colmeia, exceto se, dentro de 20 (vinte) Dias Úteis, referida medida seja suspensa por outra decisão judicial ou administrativa;
- r) existência de qualquer decisão da Devedora e/ou dos Avalistas, em procedimento administrativo irrecurável 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;

- s) realização, pela Devedora, de mútuo, empréstimos e financiamentos, inclusive com parte relacionadas, exceto em caso de obtenção de empréstimos e/ou financiamentos suficientes para complementar os valores não captados, em caso de distribuição parcial, nos termos da Cláusula 5.6.1.1 acima;
- t) ocorrência de sinistro parcial do Empreendimento e que não seja reparável em 6 (seis) meses, mediante a apresentação de comprovação técnica em até 20 (vinte) Dias Úteis contados do sinistro;
- u) caso a cobrança dos Direitos Creditórios deixe de ser realizada por meio da emissão de boletos via a Conta Arrecadadora;
- v) não obtenção do habite-se do Empreendimento até 31 outubro de 2027;
- w) paralização das obras de qualquer do Empreendimento por mais de 30 (trinta) dias, por qualquer razão;
- x) não observância, pela Devedora, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, da Razão Mínima de Garantia, caso a Razão Mínima de Garantia descumprida não venha a ser restabelecida nos prazos previstos no Termo de Emissão;
- y) alteração do controle direto ou indireto da Devedora;
- z) distribuição de lucros ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios acima do mínimo legal obrigatório, que é de 25% de lucro líquido ajustado, por aplicação subsidiária do artigo 202 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), caso a Devedora esteja em mora com quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Emissão;
- aa) cancelamento, revogação ou anulação do registro do memorial de incorporação na matrícula do Empreendimento, não sanado em 90 (noventa) dias pela Devedora.

9.1.3. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos na Cláusula 9.1.1 acima, a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, cabendo à Emissora convocar ou publicar convocação, conforme o caso, no caso de ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático,



Assembleia Especial, em até 5 (cinco) Dias Úteis, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar acerca da não declaração, ou não, do vencimento antecipado, que deverá ser aprovada por deliberação dos Titulares dos CRI conforme quóruns e procedimentos previstos, sendo que, caso inexistir quórum suficiente para deliberação, em primeira e segunda convocação, será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.

9.1.4. Caso venha a ser declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Emissora deverá, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da ciência da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado Automático ou da realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI que deliberou pelo referido vencimento antecipado, no caso de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, enviar comunicação com aviso de recebimento à Devedora, informando a declaração do vencimento antecipado e exigindo o pagamento do Valor de Vencimento Antecipado (“Comunicação de Vencimento Antecipado”).

9.1.5. Será dispensado o envio da Comunicação de Vencimento Antecipado pela Emissora caso a Devedora tenha comparecido à Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para deliberar sobre o vencimento antecipado ou não das Notas Comerciais.

9.1.6. A Devedora deverá, anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias contados do encerramento do semestre fiscal, encaminhar para o Agente Fiduciário e para a Emissora declaração atestando a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado no ano antecedente.

9.1.7. O resgate antecipado das Notas Comerciais decorrente do seu vencimento antecipado nos termos da Cláusula 9.1.1 acima implicará no resgate antecipado da totalidade dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA - OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

10.1. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, e colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, nos termos da Resolução CVM 60, conforme vigente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI e incluindo o acompanhamento da Razão Mínima de Garantia.

10.1.1. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e disponibilizados pela Emissora ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.1 supra.

10.2. A Emissora se obriga a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas



aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

10.2.1. A Emissora se obriga, ainda, a **(i)** cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições previstos neste Termo de Securitização; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que referida publicação ocorreu; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário; a ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tenha ciência de sua ocorrência; **(iv)** administrar o Patrimônio Separado, mantendo, para o mesmo, registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras; **(v)** enviar ao Agente Fiduciário cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias; **(vi)** informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; **(vii)** manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM; **(viii)** não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização; **(ix)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado; **(x)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI; e **(xi)** indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

10.3. A Emissora se obriga, ainda, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos devem ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social,



atestando, de acordo com as informações disponibilizadas: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e **(ii)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Investidores, nos termos do Código ANBIMA.

10.4. A Emissora neste ato declara que:

10.4.1. Com relação a si:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com a legislação e a regulamentação brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as aprovações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação em que seja parte, para a emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para esse fim;
- (c) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (d) cumpre e faz com que suas respectivas Afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte, previamente ao início de sua atuação; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicará imediatamente à Securitizadora e não divulgará a qualquer terceiro a comunicação realizada à Securitizadora;
- (e) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer



tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(g) 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 aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;

(h) possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos; e

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

10.4.2. Quanto aos Créditos Imobiliários:

(a) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(b) a custódia das CCI será realizada pela Instituição Custodiante;

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

(d) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo de Securitização;

(e) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(f) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações



(1) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (2) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (3) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (4) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização; e

(h) a Emissora não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações da Devedora.

10.4.3. Quanto à Emissão:

(a) esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos seus aspectos, observadas as disposições do Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(b) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável;

(c) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;

(d) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

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

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

(g) analisou e divulgou, eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento; e



(h) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização.

10.5. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - GARANTIAS E INVESTIMENTOS PERMITIDOS

11.1. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, contarão com as seguintes garantias, conforme aplicável: Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária do Imóvel, Cessão Fiduciária, Fundo de Despesas, Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Endosso das Apólices de Seguros.

11.2. Aval. Os Avalistas concordaram em prestar a garantia fidejussória consubstanciada no Aval, em favor da Emissora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

11.3. Alienação Fiduciária de Quotas. Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, os atuais sócios da Devedora comprometeram-se a outorgar a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

11.4. Alienação Fiduciária do Imóvel. Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, a Devedora outorgará a Alienação Fiduciária do Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel.

11.5. Cessão Fiduciária. Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, a Devedora outorgará a Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

11.5.1. As partes estabelecerão, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a forma de administração dos Direitos Creditórios, sendo certo que a Devedora abrirá uma conta bancária para recebimento, via boleto, transferências eletrônicas (TED, DOC ou PIX) ou cartão de crédito, dos fluxos decorrentes dos contratos originários de referidos direitos creditórios (a Conta Arrecadadora, conforme definido acima).

11.5.2. Os recursos recebidos na Conta Arrecadadora serão repassados para a Conta do



Patrimônio Separado (de forma automática ou mediante transferência realizada pela Devedora, de acordo com os termos e condições constantes do Contrato de Cessão Fiduciária) e serão utilizados conforme cascata de pagamentos constante da cláusula 7.4 acima.

11.6. Razão Mínima de Garantia. A partir da Data de Emissão das Notas Comerciais da 1ª série, a Devedora deverá direcionar os Direitos Creditórios para a Conta Arrecadadora, sendo certo que, a partir do segundo mês contados da data da primeira integralização das Notas Comerciais da 1ª Série, a Emitente deverá observar a razão mínima de garantia correspondente a 130% (cento e trinta por cento), conforme indicada no âmbito do Relatório de Acompanhamento de Vendas (“Razão Mínima de Garantia”):

$$\text{Razão Mínima de Garantia} = \frac{\text{Recebíveis a valor presente} + \text{Estoque}}{\text{Saldo dos CRI} + \text{Saldo de Obras} - \text{Fundo de Reserva} - \text{Saldo do Fundo de Obras}}$$

Onde:

“Data de Apuração” significa a data em que a Securitizadora verificar, mensalmente, até o dia 20 (vinte) de cada mês de vigência da Operação de Securitização, o atendimento ou não da Razão Mínima de Garantia (calculada pelo *Service*) com base no Relatório de Acompanhamento de Vendas, a partir do mês posterior à primeira data de integralização das Notas Comerciais da 1ª Série e até o resgate total das Notas Comerciais.

“Recebíveis a valor presente” significam Direitos Creditórios Elegíveis trazidos a valor presente pela Remuneração da 1ª Série, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sem considerar qualquer projeção de IPCA sobre as parcelas futuras dos Recebíveis, no último dia do mês de referência. Para fins deste Termo de Emissão, “Direitos Creditórios Elegíveis” significam os recebíveis oriundos dos Recebíveis adimplentes, excluídos os Recebíveis inadimplentes há mais de 90 (noventa) dias com base no Relatório de Acompanhamento de Vendas.

“Estoque” significa o valor das Unidades integrantes do Empreendimento que, conforme Relatório de Acompanhamento de Vendas mais recente, não tenham sido objeto de comercialização, excluídas também as unidades permutadas, dadas em pagamento ou de outra forma destinadas ao pagamento do preço de aquisição dos terrenos em que serão desenvolvidos os Empreendimentos devido pela Devedora aos respectivos proprietários ou ao pagamento pela contratação de produtos e serviços pela Devedora junto a terceiros relativamente ao Empreendimento, observado que o seu valor será apurado com base em sua área, considerando o valor médio do metro quadrado das Unidades integrantes do Empreendimento comercializadas nos últimos 6 (seis) meses (“Valor de Avaliação”). Na hipótese em que não ocorra venda das



Unidades no período de 6 (seis) meses, após a 1ª (primeira) data de apuração do Valor de Avaliação, ou após a última data de apuração do Valor de Avaliação, conforme o caso, o metro quadrado a ser considerado será correspondente a 100% (cem por cento) do último Valor de Avaliação apurado;

“Saldo dos CRI” significa, no último dia do mês de referência, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração até a respectiva data.

“Saldo de Obras” significa o saldo financeiro necessário para a conclusão das obras do Empreendimento, conforme Relatório de Medição.

“Fundo de Reserva” significa, em cada Data de Apuração, o valor do saldo do Fundo de Reserva.

“Saldo Fundo de Obras” significa, em cada Data de Apuração, o valor do saldo do Fundo de Obras.

11.6.1. Caso qualquer Unidade objeto de permuta seja rescindida e a Unidade volte a ser estoque, deverá ser celebrado aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, nos termos do Anexo VII do Termo de Emissão, para formalizar a inclusão de referida(s) Unidade(s) na Alienação Fiduciária do Imóvel no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da formalização da rescisão em questão.

11.6.2. Após cada Data de Apuração, a Securitizadora deverá informar ao Agente Fiduciário, o atendimento ou não do resultado da verificação da Razão Mínima de Garantia (calculada pelo *Servicer* nos termos da cláusula 4.5.3 acima) com base no Relatório de Acompanhamento de Vendas, para fins de acompanhamento pelo Agente Fiduciário.

11.7. Cessão Fiduciária. Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, a Devedora outorgará a Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

11.7.1. As partes estabelecerão, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a forma de administração dos direitos creditórios cedidos, sendo certo que a Devedora abrirá uma conta bancária para recebimento, via boleto, transferências eletrônicas (TED, DOC ou PIX) ou cartão de crédito, dos fluxos decorrentes dos contratos originários de referidos direitos creditórios (a Conta Arrecadadora, conforme definido acima).

11.7.2. Os recursos recebidos na Conta Arrecadadora serão repassados para a Conta do



Patrimônio Separado (de forma automática ou mediante transferência realizada pela Devedora, de acordo com os termos e condições constantes do Contrato de Cessão Fiduciária) e serão utilizados conforme cascata de pagamentos constante da cláusula 7.4 acima.

11.8. Fundo de Despesas. Sem prejuízo das garantias previstas nas cláusulas acima, a Devedora deverá, durante toda a vigência das Obrigações Garantidas, manter, na Conta do Patrimônio Separado, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes relacionadas à Operação de Securitização, conforme descritas no **Anexo IX** a este Termo de Securitização, ao montante necessário para pagamento de despesas recorrentes de 12 (doze meses) de vigência da Operação de Securitização, ou seja, no valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) conforme previstas no **Anexo IX** (“Fundo de Despesas” e “Valor Inicial do Fundo de Despesas”, respectivamente) e com valor mínimo equivalente a R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”).

11.8.1. O Fundo de Despesas será constituído com a utilização de parte dos recursos provenientes da primeira integralização das Notas Comerciais, mediante a retenção, pela Securitizadora, dos valores por ela recebidos a título da primeira integralização dos CRI, em montante suficiente para atendimento, na data da primeira integralização, do Valor Mínimo do Fundo de Despesas. Nas demais integralizações das Notas Comerciais, será retido o valor necessário para complementar o Fundo de Despesas até seu valor mínimo.

11.8.2. Caso seja verificado pela Securitizadora, observado o disposto na cláusula 7.4 acima, que o montante existente do Fundo de Despesas seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas mesmo deverá ser recomposto ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, prioritariamente, com o fluxo da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e, caso insuficiente, a Devedora ou os Avalistas, conforme aplicável, deverão realizar a sua recomposição em até 3 (três) Dias Úteis da data em que receber notificação da Securitizadora neste sentido.

11.8.3. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes, e o fluxo da Cessão Fiduciária seja insuficiente para recompô-lo, e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos acima previstos e observado o disposto neste instrumento, tais despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, sem prejuízo do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, por conseguinte, dos CRI. As despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.



11.8.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as 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 Especial dos Titulares dos CRI convocada para este fim.

11.8.5. Na hipótese da Cláusula 11.8.4 acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada com este fim, 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 Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

11.8.6. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

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

11.8.8. Os recursos depositados no Fundo de Despesas ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado nos Investimentos Permitidos. Após a quitação integral das Obrigações Garantidas, os eventuais recursos remanescentes no Fundo de Despesas, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, deverão ser transferidos para a Devedora, em até 30 (trinta) dias da comprovação da quitação.

11.9. Fundo de Reserva. Igualmente sem prejuízo das garantias previstas nas cláusulas acima, a Devedora deverá, durante toda a vigência das Obrigações Garantidas, manter, na Conta do Patrimônio Separado, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis destinado ao pagamento de eventuais inadimplências da Devedora relacionadas ao pagamento da Remuneração, da Amortização programada, das Despesas e/ou de quaisquer outros valores devidos pela Devedora, por meio da retenção de parte dos recursos referentes à integralização das Notas Comerciais, no montante correspondente a 3% (três



por cento) do volume total de Notas Comerciais integralizadas (“Fundo de Reserva” e “Valor Mínimo do Fundo de Reserva”, respectivamente), o qual será retido proporcionalmente a data integralização de Notas Comerciais que ocorra.

11.9.1. A Securitizadora verificará, observado o disposto na cláusula 7.4 acima, a observância do Valor Mínimo de Fundo de Reserva e enviará cópia ao Agente Fiduciário após cada verificação para fins de acompanhamento.

11.9.2. O Fundo de Reserva será constituído com a utilização de parte dos recursos provenientes de cada integralização das Notas Comerciais, mediante a retenção, pela Securitizadora, dos valores por ela recebidos a título de integralização dos CRI, em montante suficiente para atendimento, em cada Data de Integralização dos CRI, do Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

11.9.3. Caso, por qualquer motivo, no momento da verificação prevista na cláusula 11.9.1, o montante depositado no Fundo de Reserva seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto prioritariamente com o fluxo da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e, caso insuficiente, a Devedora ou os Avalistas, conforme aplicável, deverá realizar a sua recomposição em até 3 (três) Dias Úteis da data em que receber notificação da Securitizadora neste sentido.

11.9.4. Os recursos depositados no Fundo de Reserva ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado e poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos. Após a quitação integral das Obrigações Garantidas, os eventuais recursos remanescentes no Fundo de Reserva, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, deverão ser transferidos para a Devedora, em até 30 (trinta) dias da comprovação da quitação.

11.10. Fundo de Obras. Após as devidas retenções descritas no Termo de Emissão, a Securitizadora constituirá um fundo de obras na Conta do Patrimônio Separado com os recursos decorrentes das integralizações dos CRI, sendo que todas as liberações serão realizadas, em todos os casos, após a verificação das Condições Precedentes, conforme o caso, e conforme cronograma de obras definido no **Anexo III-B** do Termo de Emissão e mediante a emissão do Relatório de Medição pelo Agente de Medição (“Fundo de Obras”).

11.10.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o custeio das obras do Empreendimento.

11.10.2. O Agente de Medição deverá realizar a medição física e financeira das obras do Empreendimento, em periodicidade mensal, após a sua visita ao Empreendimento, que deverá ocorrer



até o último dia útil do mês de referência, emitindo o respectivo Relatório de Medição, que sempre deverá ser entregue à Securitizadora e ao Agente Fiduciário.

11.10.3. Após a realização da Liberação 1, as liberações subsequentes dos recursos do respectivo Fundo de Obras, a partir de fevereiro de 2026, conforme cronograma de obras definido no **Anexo III-B** do Termo de Emissão, ocorrerá no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após o recebimento, pela Securitizadora, por correio eletrônico (*e-mail*), do respectivo Relatório de Medição que ateste o cumprimento financeiro e físico do cronograma de obras do Empreendimento.

11.10.4. Observada a Cláusula 11.10.5 abaixo, o valor dos recursos do Fundo de Obras a ser liberado à Devedora estará limitado ao valor a ser desembolsado para fazer frente aos custos e gastos pela Devedora na construção do Empreendimento no mês imediatamente posterior ao mês de referência da visita ao Empreendimento pelo Agente de Medição, na forma do cronograma de obras constante do **Anexo III-B** do Termo de Emissão, conforme a confirmação do desenvolvimento físico das obras apontado no Relatório de Medição, bem como mediante a comprovação do desembolso financeiro pela Devedora até o referido mês e apuração da correspondente medição física realizada pelo Agente de Medição, sendo vedado o adiantamento de recursos referente aos meses seguintes. A Securitizadora apenas seguirá com as liberações caso o Fundo de Obra apresente recursos em volume suficiente para tal, mesmo que a Devedora e os Avalistas estejam adimplentes com as suas obrigações, não esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado e esteja sendo cumprida a Razão Mínima de Garantia.

11.10.5. Sem prejuízo ao disposto acima, as liberações subsequentes serão realizadas mediante comprovação do pleno adimplemento de todos os termos e condições constantes dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, a apresentação de versão atualizada da Declaração de Veracidade (conforme definido no Termo de Emissão), a Emitente e os Avalistas estejam adimplentes com suas obrigações, não esteja em curso de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e esteja sendo cumprida a Razão Mínima de Garantia.

11.10.6. A Securitizadora considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Avaliação a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento no Relatório de Medição para fins de liberação do Fundo de Obras acima.

11.10.6.1. A Securitizadora não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Medição e Relatório de Acompanhamento de Vendas, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório de Medição e do Relatório de Acompanhamento de Vendas.



11.10.6.2. A Securitizadora assumirá que os documentos encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será, ainda, responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade, ausência de vícios, regular constituição ou completude dos referidos documentos, contratos e/ou informações técnicas e financeiras que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar o Relatório de Medição e Relatório de Acompanhamento de Vendas, conforme enviadas pela Devedora, não cabendo, portanto, qualquer obrigação ou responsabilidade da Securitizadora, em qualquer momento, por qualquer ato, fato ou prejuízo causado.

11.10.7. A qualquer tempo, conforme orientação dos Titulares dos CRI, o Agente de Avaliação contratado poderá ser substituído por outras empresas especializadas, de escolha da Securitizadora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços, evitando-se atraso na liberação dos recursos e andamento das obras do Empreendimento.

11.10.8. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal verificação restrita ao envio dos Relatórios de Medição e documentos acima previstos.

11.10.9. A Securitizadora poderá solicitar à Devedora, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Securitizadora, obrigatoriamente, os documentos e informações solicitados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

11.10.10. Na hipótese de existir saldo no Fundo de Obras após a conclusão do Empreendimento, comprovada por meio da apresentação do habite-se, caberá à Securitizadora utilizar a totalidade do referido saldo na amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso.

11.10.11 Caso (i) não seja verificado e/ou esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), (ii) a Razão Mínima de Garantia esteja sendo devidamente observada, (iii) a Devedora e os Avalistas estejam adimplentes com as suas obrigações pecuniárias, e (iv) haja recursos suficientes no Fundo de Obras, a Devedora poderá solicitar a antecipação de recursos para a compra dos itens indicados na forma do Anexo VIII ao Termo de Emissão, juntos aos fornecedores também indicados na forma do Anexo VIII ao Termo de Emissão.

11.11. Endosso das Apólices de Seguros. Sem prejuízo das garantias previstas nas cláusulas acima, a



Devedora se obrigou a endossar e manter endossada em favor da Securitizadora, durante toda a vigência das Obrigações Garantidas, as apólices dos seguros de obras contratadas para o Empreendimento, devendo ser observadas as cláusulas 4.1.6 e seguintes do Termo de Emissão.

11.12. Sem prejuízo dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora poderá exigir o reforço, substituição, reposição ou complementação das garantias concedidas, caso estas venham a ser objeto de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa, ou ainda, se comprovadamente sofrerem depreciação, deterioração, desvalorização, turbação ou esbulho, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes do Termo de Emissão, a critério da Securitizadora, ou na hipótese de incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre a concessão do crédito objeto do Termo de Emissão ou aumento substancial das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes nesta data, que em quaisquer dos casos altere adversa e substancialmente as condições do Termo de Emissão. A nova garantia deverá ser previamente aprovada, conforme deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

11.12.1. Na hipótese de a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não aprovar o reforço, substituição, recomposição e/ou complementação das garantias, conforme o caso, ou não lograr êxito na sua instalação e/ou obtenção de quórum para deliberação em primeira e segunda convocação, será configurado um Evento de Vencimento Antecipado.

11.13. Considerando a multiplicidade das garantias que serão constituídas em favor da Securitizadora, fica estabelecido que estas garantem o fiel, tempestivo e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo a Securitizadora executá-las individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de quaisquer das Garantias não prejudicará, nem impedirá, a excussão das demais. Adicionalmente, considerando o exposto, a ordem de excussão das Garantias será estabelecida exclusivamente pelos Titulares dos CRI, de acordo com a conveniência dos Titulares dos CRI. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência dos Titulares dos CRI. A excussão das Garantias independerá de aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, conforme previsto de forma diversa nos demais Documentos da Operação. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se executar as demais. As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação da Obrigações Garantidas. Caso o produto alcançado na execução das garantias seja insuficiente à satisfação das Obrigações Garantidas, a Devedora continuará responsável pelo respectivo saldo remanescente.



11.14. De acordo com o art. 49, §3º, da Lei nº 11.101, a Cessão Fiduciária não se submete aos efeitos da recuperação judicial.

11.15. Investimentos Permitidos. Os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado (a título de Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e Fundo de Obras) poderão ser aplicados em determinados investimentos, sendo estes: instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos (em conjunto, “Investimentos Permitidos”).

11.15.1. Os recursos depositados no Fundo de Despesas ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado nos Investimentos Permitidos. Após a quitação integral das Obrigações Garantidas, os eventuais recursos remanescentes no Fundo de Despesas, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, deverão ser transferidos para a Emitente, em até 30 (trinta) dias da comprovação da quitação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

12.1. Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sobre as Garantias, sobre a Conta do Patrimônio Separado, incluindo o Fundo de Despesas, Fundo de Reserva, Fundo de Obras e o Endosso das Apólices de Seguros os quais permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o pagamento ou resgate dos CRI e o cumprimento das Obrigações Garantidas.

12.2. Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado, estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

12.2.1. Exercício Social do Patrimônio Separado. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente.



12.3. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

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

12.5. Taxa de Administração: A Securitizadora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) para uma série, líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. Será devido o valor adicional de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) mensais por série adicional ofertada, a partir da 2ª (segunda), se aplicável, líquido de quaisquer tributos.

12.6. Todos os tributos e/ou contribuições que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 12.5 acima, serão suportados pela Devedora, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre que quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

12.6.1. A Taxa de Administração deverá ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à primeira integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, na mesma data, até o resgate total dos CRI.

12.6.2. Em caso de atraso no pagamento da Taxa de Administração, incidirão sobre o valor do débito correção monetária pelo IPCA, multa de 2% (dois por cento), bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*.

12.7. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Conforme descrito na cláusula 7.4.

12.8. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos estabelecida na Cláusula 7.4 acima. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.



CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA- AGENTE FIDUCIÁRIO

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

13.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário, declara:

- (i) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização, as Garantias, o Termo de Emissão de Notas Comerciais e os atos societários de aprovação das garantias e da emissão, não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registradas no Cartório de Registro de Título e Documentos da sede da Devedora e junta comercial competente. Adicionalmente, (i) segundo convencionado pelas partes no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, os imóveis correspondem a R\$ 38.505.076,66 (trinta e oito milhões, quinhentos e cinco mil, setenta e seis reais e sessenta e seis centavos), sendo este o Valor Mínimo lá definido; (iii) com base pactuado pelas partes por meio da Alienação Fiduciária de Quotas, estas correspondem a R\$ 5.919.000,00 (cinco milhões novecentos e dezenove mil reais) correspondente ao valor nominal das quotas; (iv) segundo convencionado pelas partes no Contrato de Cessão Fiduciária, o valor em garantia deverá atender mensalmente à Razão Mínima de Garantia de 130%. Entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações



de mercado e outros;

(vi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

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

(viii) não ter qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei nº 6.404 e artigos 4º e seguintes da Resolução CVM 17, para exercer a função que lhe é conferida;

(ix) que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Resolução CVM 17, conforme Anexo V; e

(x) que atua em demais emissões da Emissora, conforme Anexo IV.

13.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outros deveres que sejam previstos em lei específica ou neste Termo de Securitização:

(i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(ii) acompanhar e monitorar as Garantias com base nos relatórios disponibilizados pela Emissora;

(iii) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(iv) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste



Termo;

- (v) promover, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (vi) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (vii) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (ix) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (x) manter os Titulares dos CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (xi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (xiii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (xiv) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou



outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso;

(xv) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições;

(xvi) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações disponibilizadas pela Emissora, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;

(xvii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(xviii) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;

(xix) por meio do seu *website*, fornecer à companhia Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430, ou seja, B3;

(xx) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Resolução CVM 17;

(xxi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(xxii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;



(xxiii) comparecer à Assembleia Especial de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; e

(xxiv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório nos termos do artigo 15 e incisos da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas nos incisos do artigo 15 da Resolução CVM 17.

13.3.1. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora ou do Patrimônio Separado, conforme o caso, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

13.3.2. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares do CRI.

13.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, as custas do Patrimônio Separado, observada a Cláusula 16.1 abaixo, como remuneração: (i) a título de implantação a parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a Data de Integralização dos CRI; (ii) como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data de Integralização dos CRI e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão; (iii) por cada data de verificação da destinação dos recursos da Emissão, será devido o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) a cada semestre a partir da primeira verificação, até a utilização total dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, sendo a primeira devida em 31 de janeiro de 2026 referente à primeira verificação e a segunda em 31 de julho de 2026 e assim sucessivamente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item “iii” acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar. Caso a operação seja desmontada/cancelada, o valor indicado no inciso (ii) acima será devido a título de “*abort fee*”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais ou reabertura de série. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos



telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

13.4.1. A remuneração definida na Cláusula 13.4 acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

13.4.2. As parcelas de remuneração referidas acima serão atualizadas, anualmente, pela variação positiva acumulada do IPCA, ou ainda na impossibilidade de atualização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

13.4.3. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

13.4.4. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

13.4.5. A remuneração referida na Cláusula 13.4 acima, não inclui as despesas mencionadas na Cláusula 16.1 abaixo.



13.4.6. O Patrimônio Separado ou os Titulares dos CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares dos CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares dos CRI, à Securitizadora e à Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora, conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora, conforme o caso, e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora ou pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares dos CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas nos termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.



13.4.7. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

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

13.4.9. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser arcadas nos termos da Cláusula 13.4.6 acima. Tais despesas a serem adiantadas nos termos acima incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas nos termos da Cláusula 13.4.6 acima, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

13.4.10. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 13.4 acima, estará sujeita à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

13.4.11. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

13.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, o novo agente fiduciário.



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

13.6.1. Se a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.5 acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.7. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 13.5 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

13.8. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, conforme o caso. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

13.8.1. Juntamente com a comunicação da Cláusula 13.8 acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

13.9. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes, devendo, neste caso, proceder com o aditamento ao presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, nos termos do Artigo 3º, caput da Resolução CVM 17.

13.10. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Insolvência da Securitizadora - artigo 31 da Lei 14.430: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 14.5 abaixo, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre o disposto na Cláusula 14.3 abaixo.



14.2. Em até 15 (quinze) dias a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 14.5 abaixo, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60.

14.3. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, fixando, neste caso, instituição liquidante, bem como sua remuneração, ou pela continuidade de sua administração por uma nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

14.4. Tal Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser convocada uma única vez, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação, atentando-se ao disposto na Cláusula 15.4, e instalar-se-á, com qualquer número de presentes dos Titulares dos CRI. Na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a liquidação do Patrimônio Separado será aprovada pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

14.4.1. O Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses:

I - caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou

II - caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

14.4.2. Nas hipóteses previstas na Cláusula 14.4.1 acima, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil.

14.5. Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, a critério da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar liquidação ou não conforme Cláusulas 14.3 e 14.4 acima (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):



a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora.

14.5.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário pela Emissora em 2 (dois) Dias Úteis.

14.6. Insuficiência de Ativos - artigo 30 da Lei 14.430: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra. No entanto, a Emissora ou o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocará Assembleia Especial para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação e remuneração do liquidante. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser convocada na forma da Cláusula 15.4 deste Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias, em primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI. Na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI mencionada nesta Cláusula 14.6 poderá deliberar pela dação dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI em pagamento das obrigações previstas neste Termo de Securitização, sendo certo que (a) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a assembleia especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, será realizado o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos titulares, na forma do §5º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

14.7. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários ou outros necessários à viabilização da Amortização e/ou pagamento da Remuneração aos Investidores, sob Regime Fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora. Desta forma, a responsabilidade da Securitizadora está limitada ao Patrimônio Separado.

14.8. O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:

- (a) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI nas datas de vencimento pactuadas; ou
- (b) na hipótese de não pagamento dos Créditos Imobiliários e não satisfação de recursos na excussão



das Garantias, e, se for o caso, após deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada nos termos da lei, e acima previsto ou ainda, nas hipóteses das Cláusulas 14.1 e 14.6 acima, mediante transferência das CCI e dos demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI. Neste caso, as CCI e demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado serão transferidos imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI, aos Titulares dos CRI.

14.8.1. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea “(b)” da Cláusula 14.8 acima, os Titulares dos CRI receberão os Créditos Imobiliários oriundos das CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares dos CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares dos CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos titulares do CRI com relação à cobrança dos referidos Créditos Imobiliários derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação.

14.9. Caso o pagamento dos Créditos Imobiliários não ocorra nos prazos previstos nos Documentos da Operação, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, serão entregues, em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

14.10. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Geral para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou (c) pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores:

a) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da ocorrência do referido inadimplemento; ou



b) desvio de finalidade do Patrimônio Separado comprovado em juízo, sendo certo que nessa hipótese não haverá a destituição automática da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI

15.1. Os Titulares dos CRI, de cada série, poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, sendo que as assembleias poderão ser realizadas parcial ou exclusivamente de forma digital, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430.

15.2. Sem prejuízo das demais atribuições previstas neste Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observados os respectivos quóruns de deliberação, deliberar, dentre outros, sobre:

- (i) a substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) ocorrência de inadimplência das Obrigações Garantidas;
- (iii) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive: (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI; (b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado; (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso;
- (iv) a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização;
- (v) a modificação das características atribuídas aos CRI;
- (vi) a inclusão e/ou substituição de recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
- (vii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do Artigo 39 da Resolução CVM 60;
- (viii) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término



do exercício social a que se referirem.

15.3. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- (i) pela Emissora;
- (ii) pelo Agente Fiduciário; ou
- (iii) por Titulares dos CRI representantes de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado.

15.4. A convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado no sítio eletrônico da Emissora. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização ou na regulamentação vigente, a primeira convocação deverá ser publicada com a antecedência de 20 (vinte) dias e, quando houver segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, sendo que instalar-se-á, em primeira ou em segunda convocação, com a presença de qualquer número de presentes dos Titulares dos CRI. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, exceto no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, conforme dispõe o § 1º-A do artigo 26 da Resolução CVM 60.

15.5. As Assembleias de Titulares dos CRI, conforme previstas nesta Cláusula Quinze, deverão ser convocadas por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores - Internet (www.canalsecuritizadora.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observados, no que couber, o artigo 26, o parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, o inciso IV "b" do artigo 46 e o inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e o parágrafo 3º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

15.6. A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) os representantes da Emissora;
- (ii) ao Agente Fiduciário;
- (iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou



(iv) à pessoa designada pela CVM.

15.7. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 15.8 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

15.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

15.9. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias de Titulares dos CRI serão tomadas por Titulares dos CRI representando, (i) em primeira convocação, a maioria simples da totalidade dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, a maioria simples dos Titulares dos CRI presentes à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que presentes pelo menos 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, observado o disposto na Cláusula 15.10 abaixo.

15.9.1. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições da Resolução CVM 60. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto à distância, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.

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

15.9.3. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleias de Titulares dos CRI que impliquem: (i) a alteração da Remuneração ou Amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, bem como dos Encargos Moratórios dos CRI; (ii) a alteração da Data de Vencimento dos CRI; (iii) as alterações dos



Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado das Nota Comerciais, da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial dos CRI ou, inclusive, no caso de renúncia ou perdão temporário; (iv) as alterações na presente Cláusula 15, deverão ser aprovadas, em qualquer convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, a maioria absoluta dos CRI em Circulação.

15.10. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, deverão ser considerados apenas os CRI em Circulação. Ainda, os votos em branco não deverão ser considerados para cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

15.11. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias de Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias de Titulares dos CRI.

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

15.13. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial de 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 Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3, ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI. As alterações referidas acima devem ser disponibilizadas aos Titulares dos CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, por meio dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO



16.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- 1) todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- 2) taxa de administração no valor de R\$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) mensais por Patrimônio Separado, observado o custo extra de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) mensais por série adicional ofertada, a partir da 2ª (segunda), 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, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;
- 3) será devida à Securitizadora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Emissão que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela Incorporadora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$990,00 (novecentos e noventa reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (i) esforços de cobrança e execução de Garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias especiais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das conseqüentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação, garantias e de condições precedentes; (vi) verificação e formalização dos contratos de repasse e termos de liberação ou baixa de ônus; e (vii) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA/IBGE, acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados



reestruturação dos CRI.

4) remuneração da Instituição Custodiante: (i) Registro e Implantação das CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCI na B3, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Para eventual aditamento das CCI que altere as informações inseridas na B3, será devida parcela única, no valor supramencionado, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no sistema de negociação; (ii) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia a remuneração anual, no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário; (iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”; e (iv) todas as despesas, tais como mas não se limitando a honorários advocatícios e sucumbenciais, despesas cartorárias e de notificações, bem como eventuais multas, custas e condenações decorrentes de qualquer ação que a Instituição Custodiante venha a sofrer ou tenha que ingressar como autora ou como parte interessada em razão do papel de custodiante e registrador dos CRI que exerce por força do Termo de Securitização dos CRI, razoavelmente incorridas (ou a incorrer), previamente aprovadas pela Securitizadora, e devidamente comprovadas pela Instituição Custodiante, deverão ser pagas ou adiantadas (conforme o caso) pela Securitizadora no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pela Instituição Custodiante nesse sentido. Ressalvadas as hipóteses de culpa ou dolo da Securitizadora, ou quando o objeto da lide não versar especificamente sobre os serviços por ela prestados na qualidade de Instituição Custodiante, a Securitizadora obriga-se a requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo de quaisquer demandas judiciais ou administrativas decorrentes da operação e contratar diretamente um escritório de advocacia para sua defesa, sendo que a escolha desse escritório deverá ocorrer de comum acordo entre as partes.

5) remuneração do Escriturador e Agente de Liquidação: A título de escrituração dos CRIs, será devido o pagamento de parcela anual de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) pela primeira série, mais R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) por mês pelas séries adicionais à primeira, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;



- 6) remuneração do Agente Fiduciário: conforme cláusula 13.4 acima;
- 7) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
- 8) averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à assembleia especial dos titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- 13) 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;

- 14) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias especiais dos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- 15) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- 16) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias especiais, na forma da regulamentação aplicável;
- 17) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- 18) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- 19) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia especial 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;
- 20) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado;
- 21) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- 22) 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;



- 23) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;
- 24) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;
- 25) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;
- 26) 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;
- 27) remuneração adicional fixa, a título de prêmio, que será paga exclusivamente aos titulares de CRI que integralizarem os CRI na 1ª (primeira) data de integralização;
- 28) 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;
- 29) 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;
- 30) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos Titulares dos CRI;
- 31) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e
- 32) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

16.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 16.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.



16.3. Observado o disposto nas Cláusulas 16.1 e 16.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima; e
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas.

16.3.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente, sempre que possível, aprovadas em Assembleia Especial de Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação mediante aporte de recursos por eles junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora (“Obrigações de Aporte”). Os valores correspondentes a Obrigações de Aporte serão incorporados ao saldo devedor dos CRI, inclusive para os fins de excussão das Garantias. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva) para fazer frente às obrigações, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

16.4. Em razão do disposto na alínea “b” da Cláusula 16.2 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCI; (c) as despesas razoáveis com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.



CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

17.1. Os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações contidas aqui levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

17.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

17.2.1. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezesete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

17.2.2. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

17.2.3. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. 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 à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

17.2.4. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência



complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF, de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

17.2.5. Não obstante a dispensa 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) sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração; e pela CSLL. A Lei 14.183 (conversão da Medida Provisória 1.034) alterou as alíquotas de CSLL aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: (a) 15% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo e cooperativas de crédito; e (b) 20% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie.

17.2.6. Vale ressaltar que, em 28 de abril de 2022, foi publicada a Medida Provisória 1.115 (convertida na Lei 14.446/2022), que elevou, até 31 de dezembro de 2022, as alíquotas de CSLL dos bancos para 21% e de outras instituições financeiras para 16%. Atualmente, as alíquotas foram reestabelecidas para 15% (outras instituições financeiras) e 20% (bancos), nos termos da Lei 14.183. As carteiras de fundos de investimentos, em regra (com exceção de fundos imobiliários), não estão sujeitas à tributação.

17.2.7. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

17.2.8. Pessoas físicas e pessoas optantes pela inscrição no Simples Nacional ou isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de julho de 1955.

17.2.9. Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em



CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

17.2.10. No caso dos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras não estarão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da revogação do § 1º, do artigo 3º da Lei 9.718 pela Lei 11.941, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal. Recomenda-se aos investidores analisar o tema junto aos seus assessores tributários.

17.2.11. No caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

17.2.12. Atualmente, tramitam no Congresso projetos de Lei que podem trazer significativas mudanças ao sistema tributário nacional. Caso sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

17.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

17.3.1. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB nº 1.585/15, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI, no País, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdição com tributação favorecida (“JTF”), estão atualmente isentos de IRRF.

17.3.2. Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no País, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373/14 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373/2014 e que não estejam localizados em JTF, regra geral, são isentos de tributação. Investidores domiciliados em JTF, estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do



prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

17.3.3. Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como “JTF”, desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria MF nº 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “JTF” as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB nº 1.037. Além disso, a recente Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, com efeitos a partir de 1º de janeiro de 2024, determina que são considerados “JTF” os países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17%.

17.4. Imposto sobre Operações de Câmbio - IOF/Câmbio

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

17.5. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por



cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - PUBLICIDADE

18.1 Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores - Internet (www.canalsecuritizadora.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e do inciso IV “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

18.2. Uma vez recebidos o comunicado acima, o Agente Fiduciário, por sua vez, deverá cientificar, por meio do seu endereço eletrônico, os Titulares dos CRI.

18.3. Os editais de convocação de Assembleias de Titulares dos CRI serão divulgados na forma acima. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

18.4. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE.

18.5. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes” da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 60.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

19.1. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados pela Emissora na B3, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo nº 26 da Lei nº 14.430, entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do disposto na Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Emissão dos CRI e enviado para custódia junto à Instituição Custodiante, em atendimento ao inciso I do artigo 33 e artigo 34 da Resolução CVM 60.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - FATORES DE RISCO



20.1. 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 e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste 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, à Emissora, aos CRI, às Garantias e à estrutura jurídica da presente Emissão. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

(i) Política econômica do Governo Federal.

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

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

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

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários



brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

(ii) 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.

(iii) 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.

(iv) 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.



(v) 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.

(vi) 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 Devedoras, bem como pelos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente tanto a viabilidade de realização da Oferta quanto o horizonte de investimento dos Titulares de 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 (*International Health Regulation emitido por World Health Organization*).

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

(vii) 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.

(viii) O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países e mercados, especialmente nos Estados Unidos da América e Europa, em relação aos mercados emergentes, podem ter um impacto



negativo no investimento no Brasil

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

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.

Adicionalmente, em 07 de outubro de 2023, o grupo extremista armado Hamas bombardeou Israel. Em resposta aos ataques, primeiro-ministro de Israel, Benjamin Netanyahu, declarou que o país está em estado de guerra. Os desdobramentos desse conflito podem influenciar os preços de combustíveis fósseis, encarecendo, assim, a produção e os custos logísticos da construção civil.

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 e o conflito em Israel que culminaram em uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais; a disputa econômica entre os Estados Unidos e a China; bem como crises na Europa e em outros países, que afetaram a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetaram, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, podendo afetar negativamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

FATORES RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI

(ix) 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.

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

(x) Manutenção do registro de companhia securitizadora

A Emissora possui registro de securitizadora S1 perante a CVM. A sua atuação como Emissora CRI depende da manutenção de seu registro de securitizadora S1 junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às securitizadoras, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de CRI e causando prejuízos aos Titulares de CRI.

(xi) 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.

(xii) 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, as Contas Empreendimentos 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.

(xiii) 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.

(xiv) 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.

(xv) 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.

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

(xvi) 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 CCI, que representa os Créditos Imobiliários. As CCI foram vinculadas aos CRI por meio deste 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, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

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

Os CRI são lastreados pelas CCI, as quais 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 presente Termo depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais 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.

(xviii) 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 17 e da Lei nº 14.430 (ou da Lei nº 9.514, 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.

(xix) Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários.

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

(xx) 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.

(xxi) 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.

(xxii) 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, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora nas amortizações extraordinárias dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que 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.

(xxiii) Risco da realização da Oferta em regime de melhores esforços.

A Oferta será realizada em regime de melhores esforços de colocação, o que acarreta o fato de que o Coordenador Líder não garante a subscrição dos CRI, o que poderá impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI.

(xxiv) 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.

(xxv) 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.

(xxvi) 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 Imobiliários objeto da Cessão Fiduciária, os relatórios a serem colocados à disposição dos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 10.1 acima, 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*.

(xxvii) Risco em Função da Dispensa de Registro.

A Oferta, distribuída sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, está automaticamente dispensada de análise prévia pela CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(xxviii) 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.

(xxix) 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 Profissionais. Deste modo, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário junto (i) a Investidores Profissionais, a qualquer momento; e (ii) a investidores qualificados, conforme definição constante do artigo 12 da Resolução CVM 30, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso II do artigo 86 da Resolução CVM 160, desde que plenamente atendidos os requisitos regulamentares para tanto na oportunidade (em especial, a realização da auditoria das demonstrações financeiras da Devedora). Na presente data, a Emissão não cumpre com os requisitos previstos no artigo 33, §10, e artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 e no item V do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE e não teve dispensa de tais requisitos pela SSE, de forma que, a princípio, após 1 (um) ano da Data de Encerramento da Oferta, os CRI ainda não poderão ser revendidos ao Público Investidor em Geral.

(xxx) 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 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.

(xxxi) Risco de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial.

Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(xxxii) 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 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, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, tal situação acarretará redução original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

(xxxiii) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas por maioria absoluta ou qualificada, conforme o caso, dos CRI, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste 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 Especial.

(xxxiv) Riscos inerentes a emissões em que os imóveis vinculados a créditos imobiliários ainda não tenham recebido o “habite-se” ou as demais autorizações dos órgãos administrativos competentes.

Alguns dos Empreendimentos Destinação para os quais serão destinados os recursos decorrentes das Notas Comerciais encontram-se em fase de construção, de modo que não estão ainda concluídos e não receberam seus respectivos “habite-se” ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. A conclusão desses Empreendimentos Destinação dentro do cronograma de obras pela Devedora depende de certos fatores que estão além do controle da Devedora. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos e/ou requisitos estabelecidos pelos órgãos administrativos competentes poderão prejudicar a conclusão dos empreendimentos, e, conseqüentemente, sua reputação, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade dos empreendimentos imobiliários ou justificar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores/devedores. Tais atrasos podem, ainda, gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Devedora. Além disso, a impossibilidade de conclusão de um ou mais dos Empreendimentos Destinação acarretaria a necessidade de realocação dos recursos a eles destinados entre os demais Empreendimentos Destinação. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode diminuir a rentabilidade da Devedora e impactar a solvência da Devedora, o que pode impactar sua capacidade de adimplir suas obrigações relativas às Notas Comerciais, e por consequência afetar o recebimento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

(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 14.1 a 14.5.1 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos ativos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de 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. Conseqüentemente, 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) 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.

(xxxvii) Risco de regularidade, inclusive das matrículas, e de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento do Empreendimento objeto da Emissão.

O Empreendimento ainda não está concluído e, portanto, não foram obtidas todas as licenças aplicáveis, inclusive para fins de atualização de matrícula. 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, 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 dos respectivos imóveis.

(xxxviii) 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, e as Avalistas 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 e das Avalistas.

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis vinculados aos Empreendimentos Imobiliários e/ou Empreendimentos Destinação, nem mesmo o direito de retê-los em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

(xxxix) 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 e aos Avalistas, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Empreendimentos Imobiliários e/ou ao Empreendimento, a análise de formulários de referências, análises contábeis ou aos antigos proprietários das matrículas de registro de imóvel correspondentes aos Empreendimentos Imobiliários e/ou Empreendimentos Destinação. 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, os Empreendimentos Imobiliários e/ou o Empreendimento, podendo ocasionar



prejuízo aos Titulares dos CRI.

(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 significativamente 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 deste Termo de Securitização, os prestadores de serviços somente poderão ser substituídos, com a devida submissão do tema à deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observados os procedimentos de substituição do Agente Fiduciário neste Termo de Securitização e os termos da Resolução CVM 60, conforme vigente. 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) Risco de Estouro de Obra.

A Emissão tem por destinação de recursos a consecução das obras do Empreendimento. Eventual estouro de obra poderá ensejar a necessidade de aporte adicional de recursos. O “estouro de obra” refere-se ao risco associado ao aumento inesperado e significativo dos custos de construção do Empreendimento. Este fenômeno pode ocorrer devido a vários fatores, como aumento nos preços de materiais, mudanças nos requisitos regulatórios, atrasos na entrega de insumos, ou a necessidade de ajustes no projeto original para atender a normas técnicas e de segurança.

(i) Aumento dos Custos de Construção: O estouro de obra pode levar a um aumento substancial nos custos totais do projeto. Se os recursos financeiros destinados à construção forem insuficientes para cobrir esses custos adicionais, pode haver um impacto direto na capacidade da Devedora de finalizar as obras do Empreendimento.

(ii) Atrasos no Cronograma: Custos adicionais geralmente resultam em atrasos na conclusão da obra. Esse atraso pode comprometer a previsão de receita do projeto, afetando o



fluxo de caixa necessário para o pagamento dos CRI.

(iii) Redução da Rentabilidade: O aumento nos custos de construção pode reduzir a margem de lucro do Empreendimento, o que pode impactar negativamente a capacidade de gerar receita esperada e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento dos CRI.

(xlii) Risco de não transferência dos recursos para a Conta Arrecadadora.

Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária restará definida a forma de administração dos direitos creditórios cedidos no âmbito da Emissão, sendo certo que a Devedora abrirá a Conta Arrecadadora para recebimento, via boleto, transferências eletrônicas (TED, DOC ou PIX) ou cartão de crédito, dos fluxos decorrentes dos contratos originários de referidos direitos creditórios. A não transferência dos recursos aqui referidos para a Conta Arrecadadora poderá ensejar a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, sendo certo que tal situação acarretará redução original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

(xliii) Risco de inconsistência na projeção de fluxo de caixa calculado pelo Servicer.

O risco de projeção de fluxo de caixa calculado pelo *Servicer* refere-se à possibilidade de que as estimativas de fluxo de caixa projetadas para o Empreendimento não se concretizem conforme o esperado. Isso pode ocorrer devido a uma série de fatores, como variações nas receitas esperadas, alterações nas despesas operacionais, ou mudanças no mercado imobiliário. Os impactos no CRI podem envolver:

(i) Desvio das Projeções de Receita: Se as receitas projetadas não forem alcançadas, seja por vendas abaixo do esperado ou pela ocorrência de distratos, pode haver uma insuficiência de caixa para cumprir os compromissos financeiros relacionados aos CRI.

(ii) Despesas Operacionais Acima do Esperado: Aumento nas despesas operacionais ou custos imprevistos podem comprometer o fluxo de caixa disponível. Isso pode ocorrer devido a variações nos custos de manutenção, gestão, ou outros encargos associados ao Empreendimento.

(iii) Impacto na Solvência e Rentabilidade: A incapacidade de cumprir as projeções pode afetar a solvência da entidade securitizadora e diminuir a rentabilidade do projeto, prejudicando a capacidade de pagamento dos CRI e o retorno esperado para os investidores.



(xliv) Risco de distratos.

O risco de distrato refere-se à possibilidade de cancelamento ou rescisão de compromissos de venda e compra das Unidades por parte dos respectivos compradores. O distrato pode ocorrer por várias razões, como dificuldades financeiras dos compradores, mudanças nas condições de mercado, ou insatisfação com o andamento do projeto. Esse risco pode impactar negativamente o fluxo de caixa e a capacidade de gerar receita esperada para o pagamento dos CRI. Os impactos no CRI podem envolver:

(i) Perda de Receita: O cancelamento de compromissos de venda pode resultar na perda de receita projetada para o projeto imobiliário. Isso pode afetar diretamente o fluxo de caixa disponível para cumprir as obrigações financeiras com os investidores dos CRI.

(ii) Custos de Reversão e Relançamento: Em caso de distrato, pode ser necessário arcar com custos adicionais para reverter a venda, relançar a unidade no mercado, e possivelmente oferecer condições especiais para atrair novos compradores. Esses custos podem reduzir a rentabilidade do projeto.

(iii) Atrasos na Receita: O distrato pode levar a atrasos na realização da receita esperada, impactando a capacidade de gerar fluxo de caixa no cronograma previsto. Isso pode comprometer o cumprimento das obrigações financeiras relacionadas aos CRI.

(iv) Impacto na Avaliação e Valor de Mercado: A frequência e a taxa de distratos podem afetar a percepção do mercado sobre a viabilidade e a atratividade do projeto, influenciando negativamente a avaliação do empreendimento e potencialmente reduzindo o valor das unidades restantes.

(xliv) Risco de subordinação no recebimento de recursos em relação aos Apartamentos.

Os Apartamentos serão desenvolvidos conforme contratação de recursos celebrada com a Caixa Econômica Federal, que passa a ser titular dos direitos de crédito relacionados a essas unidades do Empreendimento. A Devedora, em relação aos Apartamentos, subordina-se ao recebimento dos recursos (em termos de prioridade de recebimento, ou seja, pode estar sujeita a um pagamento posterior em relação à outra dívida/compromisso aqui referido).

FATORES RELATIVOS À DEVEDORA E AO AVALISTAS

(xlvi) 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 das 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.

(xlvi) 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, conseqüentemente, 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 adimplimento 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, conseqüentemente, dos CRI.

(xlviii) 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 suas controladas 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 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 a sanções administrativas e penais (tanto a Devedora e/ou suas controladas 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 de suas controladas, 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 suas controladas poderão despende gastos não previstos para adequar-se às regras impostas, o que poderá afetar sua disponibilidade de recursos, resultando, conseqüentemente, em um impacto adverso no resultado financeiro da Devedora e suas controladas.

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

(xlix) Ação falimentar da Avalista Construtora Colmeia S.A.

No âmbito da auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI, foi verificada 1 (uma) ação de natureza falimentar relacionada à Construtora Colmeia S.A., a saber: Ação com pedido de falência nº 0202873-12.2021.8.06.001, originada de uma Ação de Execução no valor de R\$ 41.000.000,00 (quarenta e um milhões de reais), em razão da não nomeação de bens à penhora por parte da Avalista Construtora Colmeia S.A. Atualmente o processo está aguardando julgamento dos Embargos à Execução. Destaca-se que referidos processos podem afetar a capacidade da Avalista Construtora Colmeia S.A. de honrar suas obrigações na presente Emissão na qualidade de avalista, visto que está pode ser condenada ao pagamento da Ação de Execução em questão, ou, caso não pague eventual condenação, poderá ser decretada sua falência, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da referida garantia, ela terá patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito da Oferta.

(l) Perda de pessoal importante.

A Devedora e a Emissora dependem dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes.

RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS

(li) 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.

(lii) 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 documento, cartórios de registro de imóveis 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.

(liii) 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, agente de liquidação dos CRI 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 Especial de 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.

(liv) Risco de não constituição da Cessão Fiduciária.

Na presente data, a Cessão Fiduciária não se encontra devidamente constituída e exequível na medida em que a 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.

(lv) Reforço ou substituição das Garantias.

Nos termos dos Contratos de Garantia, na hipótese de a garantia fiduciária deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, inclusive na hipótese de qualquer constrição judicial que recaia sobre qualquer parte dos bens e direitos dados em garantia, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora deverá substituir, ou reforçar a garantia, de forma satisfatória à Securitizadora, no prazo acordado nos Contratos de Garantia.



(lvi) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado. Assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação 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 de CRI acarretará em prejuízos para os Titulares de 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 Especial de 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.

(lvii) Garantia Fidejussória.

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Avalistas em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval prestado pode afetar a capacidade das Avalistas de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, as Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito da Oferta.

(lviii) 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - COMUNICAÇÕES

21.1. Todas as comunicações ou notificações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e poderão ser feitas por qualquer meio de correspondência disponível, incluindo, correios, portadores ou ainda, de forma digital, por meio do envio de correio eletrônico (*e-mail*). As comunicações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de



Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado:

Para a Securitizadora

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano

São Paulo - SP, CEP 01.451-913

At.: Nathalia Machado e Amanda Martins

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Tel.: (11) 3045-8808

Para o Agente Fiduciário I

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro

Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin

CEP 04.578-910 - São Paulo, SP

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

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;

af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

22.2. As obrigações assumidas no presente Termo de Securitização têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.



22.3. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

22.4. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

22.5. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

22.6. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

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

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



22.9. Fica desde já dispensada a convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para aprovação de alteração de qualquer dos Documentos da Operação que decorra de qualquer das seguintes hipóteses: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, B3, ANBIMA e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Devedora ou da Emissora ou de outros prestadores de serviços da Emissão, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; ou (iv) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

23.1. Este instrumento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

23.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - AUTORIZAÇÃO PARA ASSINATURA ELETRÔNICA

24.1. Assinatura Eletrônica: A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Termo de Securitização e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura deste Termo de Securitização (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200-02/2001 em vigor no Brasil. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Termo de Securitização (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

Assinatura do Termo de Securitização Original: São Paulo - SP, 28 de novembro de 2025.

Assinatura do 1º Aditamento ao Termo de Securitização Original: São Paulo - SP, 09 de dezembro de 2025.

Assinatura do 2º Aditamento ao Termo de Securitização Original: São Paulo - SP, 06 de maio de 2026.



(as assinaturas seguem na página seguinte)

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 4883B51E-70DD-4512-8B7E-76BD60A81F19
 Assunto: Conclua com o Docusign: CRI Like_2- Aditamento TS_v.sign-off_001_54535v5.pdf
 Envelope fonte:
 Documentar páginas: 119
 Certificar páginas: 4
 Assinatura guiada: Ativado
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:
 Mercado de Capitais 1
 AV BRIG FARIA LIMA, 1309 - ANDAR 10 JARDIM
 PAULISTANO
 SAO PAULO, SP 01452-002
 docusign.mercap1@pmkadvogados.com.br
 Endereço IP: 177.92.73.242

Rastreamento de registros

Status: Original
 06/05/2026 15:46:30

Portador: Mercado de Capitais 1
 docusign.mercap1@pmkadvogados.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Amanda Regina Martins Ribeiro
 juridico@canalsecuritizadora.com.br
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma), Certificado Digital

Assinatura

DocuSigned by:

 6FC5A77570A3420...

Registro de hora e data

Enviado: 06/05/2026 15:49:27
 Visualizado: 06/05/2026 17:59:26
 Assinado: 06/05/2026 18:04:37

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil
 Emissor: AC Certisign RFB G5
 Assunto: CN=AMANDA REGINA MARTINS
 RIBEIRO:43098763825

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 179.191.118.174

Política de certificado:
 [1]Certificate Policy:
 Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.6
 [1,1]Policy Qualifier Info:
 Policy Qualifier Id=CPS
 Qualifier:
http://icp-brasil.certisign.com.br/repositorio/dpc/AC_Certisign_RFB/DPC_AC_Certisign_RFB.pdf

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 06/05/2026 15:00:13
 ID: e3d68b88-36a4-42c4-bc64-5eac5a4d7c3a

Nilson Raposo Leite
 af.assinaturas@oliveiratrust.com.br
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma), Certificado Digital

DocuSigned by:

 5D86604FCE314D2...

Enviado: 06/05/2026 15:49:30
 Visualizado: 06/05/2026 19:51:38
 Assinado: 06/05/2026 19:52:06

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil
 Emissor: Autoridade Certificadora
 SERPRORFBv5
 Assunto: CN=NILSON RAPOSO
 LEITE:01115598473

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 177.124.212.130

Política de certificado:
 [1]Certificate Policy:
 Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.4
 [1,1]Policy Qualifier Info:
 Policy Qualifier Id=CPS
 Qualifier:
<http://repositorio.serpro.gov.br/docs/dpcac/serprorfb.pdf>

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 06/05/2026 19:51:38
 ID: df58376c-3111-4185-9bc2-267537f5ff7c

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
-----------------------	------------	-------------------------

RAFAEL CASEMIRO PINTO
af.assinaturas@oliveiratrust.com.br
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

DocuSigned by:

5D86604FCE314D2...
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 179.191.82.122
Política de certificado:
[1]Certificate Policy:
Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.28
[1,1]Policy Qualifier Info:
Policy Qualifier Id=CPS
Qualifier:
[http://icp-brasil.certisign.com.br/repositori
o/dpc/AC_OAB/DPC_AC_OAB.pdf](http://icp-brasil.certisign.com.br/repositori
o/dpc/AC_OAB/DPC_AC_OAB.pdf)

Enviado: 06/05/2026 15:49:29
Reenviado: 07/05/2026 08:44:54
Reenviado: 08/05/2026 14:38:17
Visualizado: 11/05/2026 11:58:12
Assinado: 11/05/2026 11:58:44

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil
Emissor: AC OAB G3
Assunto: CN=RAFAEL CASEMIRO PINTO

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 11/05/2026 11:58:12
ID: b389e8a6-6460-4828-848a-fd024fb05c1d

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
----------------------------------	------------	-------------------------

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
------------------------------	--------	-------------------------

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
-----------------------------	--------	-------------------------

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
-----------------------------------	--------	-------------------------

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
---------------------------------	--------	-------------------------

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
------------------	--------	-------------------------

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
-------------------------------	--------	----------------------

Envelope enviado	Com hash/criptografado	06/05/2026 15:49:30
Entrega certificada	Segurança verificada	11/05/2026 11:58:12
Assinatura concluída	Segurança verificada	11/05/2026 11:58:44
Concluído	Segurança verificada	11/05/2026 11:58:46

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, PAPI, MAXIMIANO, KAWASAKI E ADVOGADOS ASSOCIADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact PAPI, MAXIMIANO, KAWASAKI E ADVOGADOS ASSOCIADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: admsp@pmkadvogados.com.br

To advise PAPI, MAXIMIANO, KAWASAKI E ADVOGADOS ASSOCIADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at admsp@pmkadvogados.com.br and in the body of such request you must state: your

previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from PAPI, MAXIMIANO, KAWASAKI E ADVOGADOS ASSOCIADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to admosp@pmkadvogados.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with PAPI, MAXIMIANO, KAWASAKI E ADVOGADOS ASSOCIADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to admosp@pmkadvogados.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify PAPI, MAXIMIANO, KAWASAKI E ADVOGADOS ASSOCIADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by PAPI, MAXIMIANO, KAWASAKI E ADVOGADOS ASSOCIADOS during the course of your relationship with PAPI, MAXIMIANO, KAWASAKI E ADVOGADOS ASSOCIADOS.