





PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA CLASSE SÊNIOR DA 163ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ nº 41.811.375/0001-19
Companhia Securitizadora - Código CVM nº 94 - Categoria S1
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01451-913, São Paulo, SP

Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela

MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Sociedade Limitada
CNPJ nº 53.932.834/0001-00
Rua Haddock Lobo, nº 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001, São Paulo, SP

E pela

VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.

Sociedade por Ações
CNPJ nº 11.144.772/0001-13
Rua Haddock Lobo, nº 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001, São Paulo, SP

No valor total de até

R$ 20.000.000,00

(v i n t e m i l h õ e s d e r e a i s)

Código ISIN dos CRI: BRCASCCRI8S3
Registro da Oferta: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/344

A **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, SOCIEDADE POR AÇÕES COM REGISTRO DE COMPANHIA SECURITIZADORA PERANTE A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ("**CVM**") NA CATEGORIA "S1", SOB O Nº 94, COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, Nº 1.234, CONJUNTOS 41, 42, 43 E 44, JARDIM PAULISTANO, CEP 01451-913, INSCRITA NO CADASTRO NACIONAL DE PESSOA JURÍDICA DO MINISTÉRIO DA FAZENDA ("**CNPJ/MF**") SOB O Nº 41.811.375/0001-19 ("**EMISSORA**" OU "**SECURITIZADORA**"), ESTÁ REALIZANDO A EMISSÃO DE 20.000 (VINTE MIL) CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA CLASSE SÊNIOR ("**CRI**"), NOMINATIVOS, ESCRITURAIS, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA SUA 163ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO ("**EMISSÃO**" OU "**OPERAÇÃO**"), COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R$ 1.000,00 (UM MIL REAIS) ("**VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI**"), PERFAZENDO, NA DATA DE EMISSÃO DOS CRI, QUAL SEJA, 19 DE JUNHO DE 2026 ("**DATA DE EMISSÃO**"), O MONTANTE TOTAL DE R$ 20.000.000,00 (VINTE MILHÕES DE REAIS) ("**OFERTA**" E "**VALOR TOTAL DA EMISSÃO**", RESPECTIVAMENTE), NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 160, DE 13 DE JULHO DE 2022 ("**RESOLUÇÃO CVM 160**"), OBSERVADO QUE ESSE VALOR PODE SER DIMINUÍDO EM VIRTUDE DE DISTRIBUIÇÕES PARCIAL (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), DESDE QUE HAJA COLOCAÇÃO DE CRI EQUIVALENTE A, NO MÍNIMO 15.000 (QUINZE MIL) CRI ("**MONTANTE MÍNIMO**"). OS CRI TÊM PRAZO DE VENCIMENTO DE 1.466 (MIL, QUATROCENTOS E SESSENTA E SEIS) DIAS, CONTADOS DA DATA DE EMISSÃO, COM VENCIMENTO FINAL EM 24 DE JUNHO DE 2030 ("**DATA DE VENCIMENTO**"), RESSALVADAS AS HIPÓTESES DE AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA E/OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, NOS TERMOS PREVISTOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NESTE PROSPECTO. O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI OU O SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO NÃO SERÁ ATUALIZADO MONETARIAMENTE. SOBRE O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI OU SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI, CONFORME O CASO, INCIDIRÃO JUROS REMUNERATÓRIOS EQUIVALENTES A 100% (CEM POR CENTO) DA VARIAÇÃO ACUMULADA DAS TAXAS MÉDIAS DIÁRIAS DO DI – DEPÓSITOS INTERFINANCEIROS DE UM DIA, *"OVER EXTRA GRUPO"*, EXPRESSA NA FORMA PERCENTUAL AO ANO, BASE 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS, CALCULADA E DIVULGADA DIARIAMENTE PELA **B3 S.A. – BRASIL BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, ENTIDADE ADMINISTRADORA DOS AMBIENTES DE BOLSA E BALCÃO PARA REGISTRO, NEGOCIAÇÃO, COMPENSAÇÃO, LIQUIDAÇÃO E DEPÓSITO CENTRALIZADO DE ATIVOS, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS NA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL, COM SEDE NA PRAÇA ANTÔNIO PRADO, Nº 48, CENTRO, CEP 01010-901, SÃO PAULO, SP, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O Nº 09.346.601/0001-25 ("**B3**"), POR MEIO DE INFORMATIVO DIÁRIO DISPONÍVEL NA PÁGINA DA INTERNET (**HTTP://WWW.B3.COM.BR**) ("**TAXA DI**"), ACRESCIDA DE UMA SOBRETAXA DE 2,800% (DOIS INTEIROS E OITOCENTOS MILÉSIMOS POR CENTO) AO ANO, COM BASE EM UM ANO COM 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS E PAGOS DE ACORDO COM O CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS ("**REMUNERAÇÃO**"), CALCULADOS DE FORMA EXPONENCIAL E CUMULATIVA *PRO RATA TEMPORIS* POR DIAS ÚTEIS DECORRIDOS, A PARTIR DA PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI OU DA DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI IMEDIATAMENTE ANTERIOR, CONFORME O CASO, ATÉ A DATA DE SEU EFETIVO PAGAMENTO E PAGOS AO FINAL DE CADA PERÍODO QUE SE INICIA: **(I)** A PARTIR DA PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI (INCLUSIVE) DA RESPECTIVA SÉRIE E TERMINA NA PRIMEIRA DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DA RESPECTIVA SÉRIE, NO CASO DO PRIMEIRO PERÍODO DE CAPITALIZAÇÃO; OU **(II)** ÚLTIMA DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO (INCLUSIVE) DA RESPECTIVA SÉRIE, E TERMINA NA DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DA RESPECTIVA SÉRIE, NO CASO DOS DEMAIS PERÍODOS DE CAPITALIZAÇÃO ("**PERÍODO DE CAPITALIZAÇÃO**"). A REMUNERAÇÃO SERÁ CALCULADA CONFORME FÓRMULAS DESCRITAS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NESTE PROSPECTO. A EMISSORA INSTITUIRÁ O REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), AS GARANTIAS, OS VALORES QUE VENHAM A SER DEPOSITADOS NA CONTA CENTRALIZADORA (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), INCLUINDO OS FUNDOS (CONFORME DEFINIDOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO), NOS TERMOS DA LEI Nº 14.430, DE 3 DE AGOSTO DE 2022 ("**LEI 14.430**") E ARTIGO 2º, INCISO VIII DO SUPLEMENTO A À RESOLUÇÃO CVM Nº 60, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2021 ("**RESOLUÇÃO CVM 60**"). O OBJETO DO REGIME FIDUCIÁRIO SERÁ DESTACADO DO PATRIMÔNIO DA EMISSORA E PASSARÁ A CONSTITUIR O PATRIMÔNIO SEPARADO DESTINANDO-SE ESPECIFICAMENTE AO PAGAMENTO DOS CRI E DAS DEMAIS OBRIGAÇÕES RELATIVAS AO RESPECTIVO REGIME FIDUCIÁRIO, NOS TERMOS DA LEI 14.430. A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, INSTITUIÇÃO FINANCEIRA COM FILIAL SITUADA NA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, NA AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, Nº 12.901, 11º ANDAR, CONJUNTOS 1101 E 1102, TORRE NORTE, CENTRO EMPRESARIAL DAS NAÇÕES UNIDAS (CENU), BROOKLIN. CEP: 04.578-910, INSCRITA NO CNPJ/ME SOB O Nº 36.113.876/0004-34, SERÁ NOMEADA PARA REPRESENTAR, PERANTE A EMISSORA E QUAISQUER TERCEIROS, OS INTERESSES DA COMUNHÃO DOS TITULARES DOS CRI ("**AGENTE FIDUCIÁRIO**"). OS CRI SERÃO DEPOSITADOS PARA **(I)** DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO, POR MEIO DO MDA - MÓDULO DE DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 ("**MDA**"), SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DA DISTRIBUIÇÃO REALIZADA POR MEIO DA B3; E **(II)** NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, POR MEIO DO **CETIP21 - TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** ("**CETIP21**"), SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DA NEGOCIAÇÃO E DOS EVENTOS DE PAGAMENTO E A CUSTÓDIA ELETRÔNICA DOS CRI REALIZADA POR MEIO DA B3. NÃO SERÃO CONSTITUÍDAS GARANTIAS ESPECÍFICAS, REAIS OU PESSOAIS, SOBRE OS CRI.

A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI É INTERMEDIADA PELA **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.,** SOCIEDADE COM SEDE NA AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, N.º 3.600, ANDAR 11, CONJUNTO 112, ITAIM BIBI, SÃO PAULO, SP, CEP 04.538-132, NA QUALIDADE DE COORDENADOR LÍDER DA OFERTA ("**COORDENADOR LÍDER**"). OS CRI SERÃO DISTRIBUÍDOS PUBLICAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, CONFORME ABAIXO DEFINIDOS ("**INVESTIDORES**").

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTA E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 19 A 29, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSORA, OS CRI E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER NO ENDEREÇO INDICADO NA SEÇÃO "IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DO ASSESSOR JURÍDICO, DO AUDITOR INDEPENDENTE, DO ESCRITURADOR E DO CUSTODIANTE" E À CVM NO ENDEREÇO INDICADO NA SEÇÃO "IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS", NA PÁGINA 82 DESTE PROSPECTO.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, BEM COMO DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS PELA EMISSORA COMO VERDES, SOCIAIS OU SUSTENTÁVEIS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DESTE PROSPECTO.

NESSE SENTIDO, PELO FATO DE A OFERTA SEGUIR O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, DESTINADA APENAS A INVESTIDORES QUALIFICADOS, OS CRI SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADOS COM INVESTIDORES QUALIFICADOS OU INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NÃO SENDO ADMITIDA A NEGOCIAÇÃO COM O PÚBLICO EM GERAL, TENDO EM VISTA QUE AS DEVEDORAS NÃO CUMPREM REQUISITOS PREVISTOS NO §10 E §11 DO ARTIGO 33 DA RESOLUÇÃO CVM 60 E NO INCISO II, PARÁGRAFO ÚNICO, DO ARTIGO 4º DO ANEXO NORMATIVO I DA RESOLUÇÃO CVM 60.

NÃO HAVERÁ O RECEBIMENTO DE RESERVAS.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA; DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS CRI SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO, DA B3, E DA CVM.

A OCORRÊNCIA DE QUALQUER EVENTO DE PAGAMENTO ANTECIPADO, INCLUINDO A POSSIBILIDADE DE RESGATE ANTECIPADO OU O VENCIMENTO ANTECIPADO DAS NOTAS, ACARRETARÁ O RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, REDUZINDO, ASSIM, A EXPECTATIVA DOS INVESTIDORES, PODENDO GERAR, AINDA, DIFICULDADE DE REINVESTIMENTO DO CAPITAL INVESTIDO PELOS INVESTIDORES À MESMA TAXA ESTABELECIDA PARA OS CRI. PARA MAIS INFORMAÇÕES, FAVOR CONSULTAR O FATOR DE RISCO "RISCO DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO", NA PÁGINA 24 DESTE PROSPECTO.

OS CRI NÃO SERÃO OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI DEMANDA COMPLEXA E MINUCIOSA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO. RECOMENDA-SE QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES AVALIEM JUNTAMENTE COM SEUS CONSULTORES FINANCEIROS E JURÍDICOS OS RISCOS DE INADIMPLEMENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO. AINDA, É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DESTE PROSPECTO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.

O ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA FOI DISPONIBILIZADO NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3 EM 19 DE JUNHO DE 2026.

O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.

OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DAS DEVEDORAS DO TÍTULO QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS REFERIDOS TÍTULOS.

NOS TERMOS DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO (I) "CATEGORIA": RESIDENCIAL; (II) "CONCENTRAÇÃO": CONCENTRADO; (III) "TIPO DE SEGMENTO": APARTAMENTOS OU CASAS; (IV) "TIPO DE CONTRATO LASTRO": CÉDULAS DE CRÉDITO BANCÁRIO OU VALORES IMOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PAPEIS SUJEITAS A ALTERAÇÕES. PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A CLASSIFICAÇÃO ANBIMA DOS CRI, FAVOR CONSULTAR A SEÇÃO "CLASSIFICAÇÃO ANBIMA DOS CRI" NA PÁGINA 4 DESTE PROSPECTO.

Autorregulação ANBIMA – Distribuição de Produtos de Investimento
Autorregulação ANBIMA – Securitizadoras
Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas
Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

SECURITIZADORA

COORDENADOR LÍDER

AGENTE FIDUCIÁRIO

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

Negrão Ferrari advogados

ASSESSOR LEGAL DAS DEVEDORAS

FRANCO LEUTEWILER HENRIQUES ADVOGADOS

A data deste Prospecto Definitivo é 19 de junho de 2026.









(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)









ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1 Breve Descrição da Oferta 1

2.2. Apresentação da Emissora 1

2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização 3

2.4. Identificação do Público-Alvo 4

2.5. Valor Total da Oferta 4

2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável 4

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS 15

3.1. Destinação de Recursos pela Emissora 15

3.2. Destinação de Recursos pela Devedora e Comprovação da Destinação dos Recursos 15

3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado 17

3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas 18

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar 18

4. FATORES DE RISCO 19

5. CRONOGRAMA DA OFERTA 30

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 32

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe) 32

6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário 32

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 33

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários 33

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento 33

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 60 a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 33

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 35

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 35

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 35

8.3. Autorizações Societárias 35

8.4. Regime de Distribuição 35

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço e/ou taxa 36

8.6. Formador de Mercado 36

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização 36

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento 36

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 37

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados 37

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 37

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados 37

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 37

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 38

10.1. Características Gerais dos Créditos Imobiliários 38









10.2. Descrição da forma de cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não da cessão 52

10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados 52

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito 52

10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento 52

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo 52

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Emissora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais 53

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados 53

10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos 54

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do Termo de Securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para: 61

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários 63

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 64

11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização 64

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil 64

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA E OS GARANTIDORES 65

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 65

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas 65

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social 65

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado 66

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios 71

13. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 77

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais da Oferta contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta: 77









14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 78

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 78

14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta 78

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS..... 80

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas 80

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período 80

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 81

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração da Emissora que deliberou a Emissão. 81

15.5. Estatuto Social da Emissora, conforme Anexo II deste Prospecto, e Contrato Social da Devedora, conforme Anexo III deste Prospecto..... 81

15.6. Termo de Securitização, conforme Anexo IV deste Prospecto..... 81

15.7. Termo de Emissão, conforme Anexo V deste Prospecto..... 81

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS 82

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora 82

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta..... 82

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 82

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais..... 82

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável 83

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do Agente Liquidante da emissão..... 83

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão 83

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, às instituições consorciadas e na CVM 83

16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 84

16.10. Declaração, nos termos do artigo 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto 84

17. OUTRAS INFORMAÇÕES DA OFERTA..... 85

17.1. Fluxograma da Oferta..... 85

17.2. Classificação dos CRI..... 85

17.3. Assembleia de Titulares dos CRI..... 85

17.4. *Duration* dos CRI..... 85









ANEXOS

ANEXO I	A ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA EMISSORA QUE DELIBEROU A EMISSÃO	89
ANEXO II	ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA	111
ANEXO III	CONTRATO SOCIAL DA MAR TURQUESA E ESTATUTO SOCIAL DA VITACON PARTICIPAÇÕES	125
ANEXO IV	TERMO DE SECURITIZAÇÃO	173
ANEXO V	TERMOS DE EMISSÃO	401
ANEXO VI	DECLARAÇÃO DA EMISSORA ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160, BEM COMO PARA FINS DO ARTIGO 26, CAPUT E §1º DA LEI 14.430 E DO INCISO VIII DO ARTIGO 2º DO SUPLEMENTO A À RESOLUÇÃO CVM 160 E DECLARAÇÃO DE REGISTRO ATUALIZADO PERANTE A CVM, NOS TERMOS DO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA "C", DA RESOLUÇÃO CVM 160	629
ANEXO VII	A ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS DA VITACON RUBI QUE DELIBEROU SOBRE A OUTORGA DAS GARANTIAS	635
ANEXO VIII	A ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS DA DEVEDORA MAR TURQUESA E A ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA DEVEDORA VITACON PARTICIPAÇÕES QUE DELIBERARAM SOBRE A EMISSÃO E A OUTORGA DAS GARANTIAS	645
ANEXO IX	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160	667
ANEXO X	DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA AUDITADA DA VITACON PARTICIPAÇÕES REFERENTE AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025	671
ANEXO XI	DECLARAÇÃO DA EMISSORA AUTORIZANDO A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA OFERTA	737



V005







2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A PRESENTE SEÇÃO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSA E ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO, PRINCIPALMENTE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 19 A 29 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

2.1 Breve Descrição da Oferta

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**") e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, de até 20.000 (vinte mil) certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**" e "**Oferta**", respectivamente), da 1ª (primeira) série da classe sênior da 163ª (centésima sexagésima terceira) emissão da **Canal Companhia de Securitização**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria "S1", sob o número 94, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("**Resolução CVM 60**"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 41.811.375/0001-19 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), lastreados em créditos imobiliários devidos pela **Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.,** sociedade com sede na Rua Haddock Lobo nº 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 53.932.834/0001-00 ("**Mar Turquesa**"), e pela **Vitacon Participações S.A.**, sociedade com sede na Rua Haddock Lobo n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 11.144.772/0001-13 ("**Vitacon Participações**" e, quando em conjunto com a Mar Turquesa, denominadas "**Devedoras**"). A Oferta foi registrada sob o rito automático, nos termos dos artigos 26, inciso VIII, alínea (b) e 27, inciso II, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, do *Código de Ofertas Públicas* da ANBIMA em vigor ("**Código ANBIMA**"), e é destinada aos Investidores, observado que a quantidade total dos CRI inicialmente ofertada, qual seja, até 20.000 (vinte mil) CRI, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo, na Data de Emissão (conforme abaixo definido), o montante total de até R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"), nos termos da Resolução CVM 160, observado que esse valor pode ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que haja a colocação de CRI equivalente ao montante mínimo correspondente a 15.000 (quinze mil) CRI ("**Montante Mínimo**"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do respectivo Montante Mínimo, observado que uma vez atingido o Montante Mínimo, as Devedoras e a Emissora, poderão decidir por reduzir o Valor Total da Emissão até qualquer montante entre o Montante Mínimo e o Valor Total da Emissão, hipótese na qual a Oferta dos CRI poderá ser encerrada a qualquer momento. Caso seja atingido montante igual ou superior ao Montante Mínimo, mas inferior ao Valor Total da Emissão, eventual saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização e, consequentemente, o eventual saldo das Notas (conforme abaixo definido) será cancelado pelas Devedoras, observado o disposto nos Termos de Emissão (conforme abaixo definido).

Os CRI foram emitidos no âmbito da 163ª (centésima sexagésima terceira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora ("**Emissão**"), realizada em 6 (seis) séries, sendo que esta Oferta abrange apenas os CRI da 1º (primeira) série da classe sênior, distribuída mediante melhores esforços de colocação, sob a coordenação do Coordenador Líder, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60, do Termo de Securitização (conforme definido abaixo) e do *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública pelo Rito de Registro Automático, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 163ª Emissão, da Classe Sênior e da Classe Subordinada, sendo a Classe Sênior em 6 (seis) séries, da Canal Companhia de Securitização* ("**Contrato de Distribuição**"), celebrado entre a Emissora e as Devedoras, em 19 de junho de 2026.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática, nos termos da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 e da Resolução CVM 160.

A Oferta é irrevogável e está sujeita a condições legítimas que correspondam a um interesse legítimo da Emissora, das Devedoras ou de pessoas a elas vinculadas, que não afetem o funcionamento normal do mercado e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta da Emissora, das Devedoras ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

No âmbito da Oferta dos CRI, qualquer Investidor interessado em investir nos CRI deverá celebrar boletim de subscrição junto à Emissora, durante o período previsto no Cronograma da Oferta constante da seção "5. Cronograma da Oferta" deste Prospecto ("**Período de Distribuição**"), sem fixação de lotes mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. O Período de Distribuição apenas terá início após, cumulativamente, a obtenção do registro da Oferta perante a CVM e a divulgação do anúncio de início da Oferta dos CRI ("**Anúncio de Início da Oferta**"), conforme definido no inciso XV do art. 2º da Resolução CVM 160.



2.2. Apresentação da Emissora

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A EMISSORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA E EM SUAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, QUE INTEGRAM O PRESENTE PROSPECTO, POR REFERÊNCIA, AS QUAIS RECOMENDA-SE A LEITURA. ASSEGURAMOS QUE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO SÃO COMPATÍVEIS COM AS APRESENTADAS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA. PARA A CONSULTA AO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, WWW.GOV.BR/CVM (NESTE *WEBSITE* ACESSAR EM "REGULADOS", CLICAR EM "REGULADOS CVM (SOBRE E DADOS ENVIADOS À CVM", CLICAR EM "COMPANHIAS",







POSTERIORMENTE CLICAR EM "INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS ENVIADAS À CVM", BUSCAR "CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO". EM SEGUIDA, CLICAR EM "CANAL", SELECIONAR "EXIBIR FILTROS E PESQUISA", E POSTERIORMENTE NO CAMPO "CATEGORIA" SELECIONAR "FRE – FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA", E SELECIONAR "PERÍODO" NO CAMPO "PERÍODO DE ENTREGA", E POSTERIORMENTE PREENCHER NO CAMPO "DE:" A DATA DE 31/12/2025 E PREENCHER NO CAMPO "ATÉ:" A DATA DA CONSULTA. EM SEGUIDA, CLICAR EM "CONSULTAR". PROCURE PELO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA QUE SERÁ CONSULTADO. NA COLUNA "AÇÕES", CLIQUE NO PRIMEIRO ÍCONE (IMAGEM: UMA LUPA SOBRE UM PAPEL DOBRADO; DESCRIÇÃO "VISUALIZAR O DOCUMENTO") E, EM SEGUIDA, CLICAR EM "SALVAR EM PDF". CERTIFIQUE-SE DE QUE TODOS OS CAMPOS ESTÃO SELECIONADOS E, POR FIM, CLICAR EM "GERAR PDF" PARA FAZER O *DOWNLOAD*).

Quanto ao Formulário de Referência, atentar para o fator de risco "Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora", constante da seção "Fatores de Risco", na página 26 deste Prospecto Definitivo.

Breve Histórico

Fundada em 2021, a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** é uma companhia securitizadora, devidamente autorizada a atuar pela CVM, com atividades focadas em:

i. aquisição e securitização de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;

ii. gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;

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

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

v. a realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, incluindo, mas não se limitando, a digitação de títulos em sistema de mercado de balcão; e administração, recuperação e alienação de créditos e direitos creditórios;

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

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

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

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

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

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

Saldo atualizado das ofertas públicas emitidas

R$ 10.056.339.000,00 (dez bilhões, cinquenta e seis milhões e trezentos e trinta e nove mil reais).

Porcentagem de CRA e CRI emitidos com patrimônio separado

100% (cem por cento).

Regime Fiduciário

Nos termos previstos no artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, sobre as Garantias, sobre a Conta Centralizadora, e quaisquer valores que venham a ser depositados nessa conta (em conjunto, "**Créditos do Patrimônio Separado**"), segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado ("**Regime Fiduciário**").

Patrimônio Separado









Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário instituído pela Emissora, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora ("**Patrimônio Separado**"), destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os titulares dos CRI ("**Titulares de CRI**"), não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto no Termo de Securitização.

O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado.

Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previsto no Termo de Securitização.

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

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras reguladas pela Lei 14.430, e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro e título executivo extrajudicial.

Conforme descrito no *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 163ª (centésima sexagésima terceira) Emissão, da Classe Sênior e da Classe Subordinada, sendo a Classe Sênior em 6 (seis) Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., e pela Vitacon Participações S.A.*, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("**Termo de Securitização**"), em decorrência da: (i) 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, para colocação privada, emitidas pela Mar Turquesa, que totalizam até 95.000 (noventa e cinco mil) notas comerciais, sendo (a) 20.000 (vinte mil) notas comerciais da 1ª (primeira) série ("**Notas – Mar Turquesa (Série 1)**"); (b) 8.000 (oito mil) notas comerciais da 2ª (segunda) série ("**Notas – Mar Turquesa (Série 2)**"); (c) 14.000 (quatorze mil) notas comerciais da 3ª (terceira) série ("**Notas – Mar Turquesa (Série 3)**"); (d) 17.000 (dezessete mil) notas comerciais da 4ª (quarta) série ("**Notas – Mar Turquesa (Série 4)**"); (e) 14.000 (quatorze mil) notas comerciais da 5ª (quinta) série ("**Notas – Mar Turquesa (Série 5)**"); e (f) 22.000 (vinte e duas mil) notas comerciais da 6ª (sexta) série ("**Notas – Mar Turquesa (Série 6)**") no valor total de até R$ 95.000.000,00 (noventa e cinco milhões de reais), nos termos do *Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda,* celebrado entre a Mar Turquesa, a Emissora e os Garantidores (abaixo definidos) ("**Notas (Mar Turquesa)**" e "**Termo de Emissão (Mar Turquesa)**", respectivamente), e (ii) 9ª (nona) emissão de notas comerciais escriturais, para colocação privada, emitidas pela Vitacon Participações, que totalizam até 40.000 (quarenta mil) notas comerciais, no valor total de até R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), nos termos do *Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Vitacon Participações S.A.,* celebrado entre a Vitacon Participações, a Emissora e os Garantidores (abaixo definidos) ("**Notas (Vitacon Participações)**" e "**Termo de Emissão (Vitacon Participações)**", respectivamente. Sendo que as Notas (Mar Turquesa) quando mencionadas em conjunto com as Notas (Vitacon Participações), serão denominadas como "**Notas**" ou "**Notas Comerciais**", e o Termo de Emissão (Mar Turquesa), quando mencionado em conjunto com o Termo de Emissão (Vitacon Participações), serão denominados como "**Termos de Emissão**"), integralmente subscritas pela Emissora, a Emissora passou a deter direito de crédito em face das Devedoras, correspondente à obrigação de pagamento de todos os direitos creditórios decorrentes das Notas correspondentes à obrigação das Devedoras de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos nos Termos de Emissão, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedoras, ou titulados pela Securitizadora, por força da Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas nos Termos de Emissão, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos da Resolução CVM 60 e do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021 ("**Ofício CVM**"), que contam com as características descritas na seção "10. Informações Sobre os Créditos Imobiliários" deste *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª (Primeira) Série da Classe Sênior da 163ª (centésima sexagésima terceira) Emissão da Canal Companhia de Securitização* ("**Prospecto**" ou "**Prospecto Definitivo**" e "**Créditos Imobiliários**", respectivamente).

(i) Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;

(ii) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição sob o regime de melhores esforços de colocação para o Valor Total da Emissão, observadas as condições e plano de distribuição estabelecidos no Contrato de Distribuição;

(iii) A Emissora é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas em relação à Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta;

(iv) O público-alvo de negociação é Investidor Qualificado e Investidor Profissional, não sendo admitida a negociação com o público em geral;

(v) Não há coobrigação da Emissora, e;

(vi) Analisar a seção de Fatores de Risco da página 19 deste Prospecto.









2.4. Identificação do Público-Alvo

A Oferta é destinada a: **(1)** investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("**Resolução CVM 30**"), quais sejam: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de "investidor profissional" mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; (viii) investidores não residentes; e (ix) fundos patrimoniais ("**Investidor Profissional**"). Os regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios são considerados investidores profissionais ou investidores qualificados apenas se reconhecidos como tais conforme regulamentação específica do órgão de governo competente na esfera federal; e **(2)** aos investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, quais sejam: (i) Investidores Profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados ("**Investidor Qualificado**" ou "**Investidor**"), sendo que poderá ser admitida a participação de "Pessoas Vinculadas", assim definidas pelo inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160.

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da oferta será de até R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI.

2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável

Os CRI objeto da presente Oferta contam com as características abaixo:

Valor Nominal Unitário	O valor nominal unitário dos CRI corresponde a R$ 1.000,00 (mil reais).
Quantidade	Serão emitidos até 20.000 (vinte mil) CRI.
Distribuição Parcial	A Oferta dos CRI poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora. Uma vez atingido o Montante Mínimo, o Coordenador Líder, de comum acordo com a Emissora e as Devedoras, poderá encerrar a Oferta, de forma a definir como Valor Total da Emissão o valor dos CRI efetivamente colocado no âmbito da Oferta.
Montante Mínimo	Significa a colocação de CRI equivalente a, no mínimo, 15.000 (quinze mil) CRI.
Opção de Lote Adicional	Não será admitida opção de lote adicional previsto no artigo 50 da Resolução CVM 160.
Código ISIN dos CRI	Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRCASCCRI8S3 para os CRI.
Classificação de Risco (*Rating*)	Não foi contratada agência de classificação de riscos.
Data de Emissão	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI será 19 de junho de 2026.
Classificação ANBIMA	Nos termos das *Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA*, em vigor desde 24 de março de 2025, os CRI são classificados como: (i) "Residencial", tendo em vista a categoria do(s) Imóvel(is) Destinatário(s); (ii) "Concentrado", tendo em vista que os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pelas Devedoras; (iii) "Apartamentos ou Casas", uma vez que os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se em segmento de apartamentos e casas; e (iv) "Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida", uma vez que são lastreados nas Notas, observado que a classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.
Prazo e Data de Vencimento	Ressalvadas as hipóteses de liquidação antecipada da totalidade dos CRI em razão da ocorrência de seu resgate antecipado, amortização extraordinária e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos no Termo de Securitização, os CRI terão prazo de duração de 1.466 (mil, quatrocentos e sessenta e seis) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 24 de junho de 2030 ("**Data de Vencimento**").
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação,	Os CRI serão depositados **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3 (observado que a distribuição primária realizada pela própria Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60); e **(ii)** para negociação no mercado secundário,









Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	por meio do CETIP21 - títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI	O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.
Remuneração dos CRI	Os CRI farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,800% (dois inteiros e oitocentos milésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento e pagos ao final de cada período que se inicia na: (i) primeira Data de Integralização da respectiva série (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou (ii) última Data de Pagamento de Remuneração (inclusive) da respectiva série, e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período (exclusive) da respectiva série, no caso dos demais Períodos de Capitalização ("**Período de Capitalização**"). A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula: $J = VNe \times (Fator\ Juros - 1)$ Onde: *J* = Valor unitário dos Remuneração acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. *VNe* = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. *Fator Juros* = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $Fator\ Juros = (Fator\ DI \times Fator\ Spread)$ Onde: *Fator DI* = produtório das Taxas DI over a partir da primeira data de integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, conforme o caso, até a próxima Data de Pagamento, ou data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma: $FatorDI = \prod_{k=1}^{n}[1+TDIk]$ Onde: *k* = Número de ordem da Taxa DI over, variando de 1 (um) até "n". *n* = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo "n" um número inteiro. *TDIk* = Taxa DI over de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma: $\mathrm{TDI_k} = \left(\frac{\mathrm{DI_k}}{100}+1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$ Onde: *DIk* = Taxa DI over de ordem k, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com duas casas decimais. *Fator Spread* = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo: $Fator\ Spread = (Spread + 1)^{\frac{DP}{252}}$ Onde: *Spread* = 2,800% (dois inteiros e oitocentos milésimos por cento) ao ano para os CRI. *DP* = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI, ou Data de Pagamento anterior, ou da última amortização ou incorporação de juros se houver, o que ocorrer por último e a próxima Data de Pagamento, ou data de cálculo, sendo "Du" um número inteiro. Para fins de cálculo da remuneração: O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento.









	Efetua-se o produtório dos fatores diários *(1 + TDI_k)*, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado. Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (*Fator DI*) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento. O fator resultante da expressão (*Fator DI* × FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 8 (oito) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 25, o DIk considerado será o publicado no final do dia 17 pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pressupondo-se que tanto o dia 17 é um Dia Útil.
Periodicidade de pagamento da Remuneração dos CRI	Os valores relativos à Remuneração dos CRI serão pagos conforme as datas previstas na tabela abaixo:

CRI 1ª série				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% Amortizado**
1	22/07/2026	Sim	Não	0,0000%
2	24/08/2026	Sim	Não	0,0000%
3	22/09/2026	Sim	Não	0,0000%
4	22/10/2026	Sim	Não	0,0000%
5	23/11/2026	Sim	Não	0,0000%
6	22/12/2026	Sim	Não	0,0000%
7	22/01/2027	Sim	Não	0,0000%
8	22/02/2027	Sim	Não	0,0000%
9	22/03/2027	Sim	Não	0,0000%
10	22/04/2027	Sim	Não	0,0000%
11	24/05/2027	Sim	Não	0,0000%
12	22/06/2027	Sim	Não	0,0000%
13	22/07/2027	Sim	Não	0,0000%
14	23/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15	22/09/2027	Sim	Não	0,0000%
16	22/10/2027	Sim	Não	0,0000%
17	22/11/2027	Sim	Não	0,0000%
18	22/12/2027	Sim	Não	0,0000%
19	24/01/2028	Sim	Não	0,0000%
20	22/02/2028	Sim	Não	0,0000%
21	22/03/2028	Sim	Não	0,0000%
22	24/04/2028	Sim	Não	0,0000%
23	22/05/2028	Sim	Não	0,0000%
24	22/06/2028	Sim	Não	0,0000%
25	24/07/2028	Sim	Não	0,0000%
26	22/08/2028	Sim	Não	0,0000%
27	22/09/2028	Sim	Não	0,0000%
28	23/10/2028	Sim	Não	0,0000%
29	22/11/2028	Sim	Não	0,0000%
30	22/12/2028	Sim	Não	0,0000%
31	22/01/2029	Sim	Não	0,0000%
32	22/02/2029	Sim	Não	0,0000%
33	22/03/2029	Sim	Não	0,0000%
34	23/04/2029	Sim	Não	0,0000%
35	22/05/2029	Sim	Não	0,0000%
36	22/06/2029	Sim	Não	0,0000%
37	23/07/2029	Sim	Não	0,0000%
38	22/08/2029	Sim	Não	0,0000%
39	24/09/2029	Sim	Não	0,0000%
40	22/10/2029	Sim	Não	0,0000%
41	22/11/2029	Sim	Não	0,0000%
42	24/12/2029	Sim	Não	0,0000%
43	22/01/2030	Sim	Não	0,0000%
44	22/02/2030	Sim	Não	0,0000%
45	22/03/2030	Sim	Não	0,0000%









	46 | 22/04/2030 | Sim | Não | 0,0000% 47 | 22/05/2030 | Sim | Não | 0,0000% 48 | 24/06/2030 | Sim | Sim | 100,0000%
Repactuação Programada	Os CRI não serão objeto de repactuação programada.
Periodicidade de pagamento da amortização dos CRI	O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado, conforme tabela apresentada acima.
Hipóteses de resgate e amortização antecipada dos CRI	Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado nas hipóteses de (i) resgate antecipado facultativo dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Notas, sendo o Resgate Antecipado Facultativo das Notas devidamente indicado na página 46 do presente Prospecto; e (ii) resgate antecipado compulsório dos CRI em decorrência do Vencimento Antecipado das Notas, sendo os Eventos de Vencimento Antecipado das Notas, bem como, os respectivos trâmites indicados na página 54 do presente Prospecto ("**Resgate Antecipado dos CRI**"); ou os CRI poderão ser objeto de amortização antecipada, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI, em decorrência da Amortização das Notas, cujos respectivos estão indicados na página 7 do presente Prospecto ("**Amortização Antecipada dos CRI**").
Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Não obstante, os Créditos Imobiliários contam com as seguintes garantias (em conjunto, as "**Garantias**"): (A) "**Aval**": os Avalistas (conforme abaixo definidos) prestaram garantia fidejussória, no âmbito dos Termos de Emissão, em favor da Emissora, nos termos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("**Código Civil**") e renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 366 821, 822, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e dos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil ("**Aval**"), para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas; (B) "**Alienação Fiduciária de Imóveis**" ou "**AFI**": o(s) Garantidor(es) AFI (conforme abaixo definido) constituirá, em favor da Emissora, por meio do(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* ("**Contrato(s) de AFI**"), a alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia(s), conforme identificados no(s) Contrato(s) de AFI; (C) "**Alienação Fiduciária de Participações**" ou "**AFP**": o(s) Garantidor(es) AFP (conforme abaixo definido) constituirá em favor da Emissora, por meio do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças* ("**Contrato de AFP**"), a garantia de alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas do capital social da Mar Turquesa ("**Participações**") e sobre todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, mútuo financeiro, devolução de AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital), bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às quotas ou ações do capital social da Mar Turquesa, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela sociedade ao respectivo Garantidor AFP ("**Distribuições**"); (D) "**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**" ou "**CF**": o Garantidor CF (conforme abaixo definido) constituirá, por meio do(s) respectivo(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças* ("**Contrato de CF**" e, quando em conjunto com o(s) Contrato(s) AFI e o Contrato de AFP, "**Contratos de Garantia**"), a garantia de cessão fiduciária sobre: (a) todos os direitos creditórios, presentes e futuros oriundos de cada Contrato de Direitos Creditórios, incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Devedores de Direitos Creditórios, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos em cada Contrato de Direitos Creditórios, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no(s) referido(s) instrumento(s) ("**Direitos Creditórios (Turquesa)**"); e (b) todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, mútuo financeiro, devolução de AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital), bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às quotas ou ações do capital social da Oceano Negro (conforme definida abaixo), incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, por uma sociedade aos seus respectivos sócios, observada as respectivas condições suspensivas previstas no respectivo Contrato de CF desta garantia ("**Direitos Creditórios (Oceano Negro)**" e quando em conjunto com os Direitos Creditórios Turquesa, denominados "**Direitos Creditórios**"); (E) "Fundo(s)": serão constituídos, na Conta Centralizadora, os seguintes Fundo(s):









(E.1) Fundo de Despesas: O fundo de despesas a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, que conterá recursos necessários para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação. Este fundo será formado por meio de desconto de montante correspondente a R$ 826.277,95 (oitocentos e vinte e seis mil, duzentos e setenta e sete reais e noventa e cinco centavos) sobre os recursos oriundos da primeira integralização dos CRI.

(E.2) Fundo de Reserva: O fundo de reserva a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, que conterá os recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias das Devedoras e/ou dos Garantidores durante a Operação. Este fundo será formado por meio de desconto de montante correspondente a R$ 4.250.375,72 (quatro milhões, duzentos e cinquenta mil, trezentos e setenta e cinco reais e setenta e dois centavos) sobre os recursos oriundos da primeira integralização dos CRI.

(E.3) Fundo de Obras: O fundo de obras a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, que conterá recursos necessários para fazer frente ao pagamento das despesas incorridas pelas Devedoras com as obras do(s) Empreendimento(s).

Para fins do aqui disposto, são considerados:

"Garantidores", são, quando mencionados em conjunto:

(i) Mar Turquesa, na qualidade de Avalista (no âmbito das Notas (Vitacon Participações)), na qualidade de Garantidora AFI, Garantidora CF, e para fins do(s) Fundo(s);

(ii) Vitacon Participações, na qualidade de Avalista (no âmbito das Notas (Mar Turquesa)), Garantidor AFP, e para fins do(s) Fundo(s);

(iii) **Alexandre Lafer Frankel,** brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 28.925.289-1, SSP-SP, inscrito no CPF sob o nº 269.120.538-07, casado sob o regime de separação de bens, com endereço comercial na Rua Haddock Lobo nº 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, na qualidade de Avalista ("**Alexandre**" e, quando em conjunto com a Vitacon Participações "**Avalistas**");

(iv) **Vitacon Rubi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.**, sociedade com sede na Rua dos Pinheiros, nº 1673, 7º andar, Pinheiros, CEP 05.422-012, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 29.551.339/0001-68, na qualidade Garantidor AFI e Garantidor CF ("**Vitacon Rubi**").

(v) **Oceano Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.**, sociedade com sede na Rua Haddock Lobo nº 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 51.098.223/0001-74, na qualidade de Garantidora CF dos Direitos Creditórios (Oceano Negro) ("**Oceano Negro**");

"**Contrato(s) de Direitos Creditórios**": Cada instrumento celebrado pelo respectivo Devedor de Direitos Creditórios e pelo Garantidor CF, para formalizar as obrigações de pagamento do referido devedor, e dos quais são (ou serão) originados os Direitos Creditórios.

"**Devedor(es) de Direitos Creditórios**": É cada pessoa (física ou jurídica) que tenha a obrigação de pagamento dos Direitos Creditórios, nos termos do respectivo Contrato de Direitos Creditórios.

"**Imóvel(is) Destinatários**":

Imóvel	Matrícula	Cartório	Endereço	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Sociedade Destinatária
1	145.784	2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Padre Chico, 183 – Perdizes, CEP 05.008-010, São Paulo/SP	100%	NÃO	NÃO	Sim, registrada sob R. 3 da matrícula	**Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 53.932.834/0001-00
2	98.861, 46.221 e 89.756	5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Augusta n.º 591, 579 e 609, Consolação, CEP 01.304-000, São Paulo/SP	100%	NÃO	NÃO	NÃO	**Pedra Turquesa Desenvolvimento Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 49.090.877/0001-00, controlada pela Vitacon Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.144.772/0001-13









	"Imóvel(is) Garantia Adicional(is)" O(s) imóvel(is) objeto da(s) matrícula(s) 140.858, 140.888 e 140.918 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, conforme identificado(s) no respectivo Contrato de AFI, observado que a inclusão de novos imóveis adicionais para fins na Cláusula 6.4.3. do Termo de Emissão (Mar Turquesa), ocorrerá mediante aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI). **"Imóvel(is) Garantia Empreendimento"** O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI e pertencentes ao Empreendimento, conforme identificado(s) no Contrato de AFI. "**Imóvel(is) Garantia**": São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Garantia Empreendimento; e (ii) Imóvel(is) Garantia Adicional(is). "**Empreendimento(s)**": O(s) empreendimento(s) imobiliário a ser(em) desenvolvido(s) pelas Devedoras, no(s) respectivo(s) Imóvel(is) Destinatário(s). "**Despesas da Operação**" ou "**Despesas**": São, quando mencionadas em conjunto, as despesas iniciais e recorrentes descritas no item 14.2. deste Prospecto e no Capítulo "Despesas" do Termo de Securitização, bem como as despesas extraordinárias previstas no Anexo "Despesas da Operação" do Termo de Securitização.
Lastro	Os CRI terão como lastro os Créditos Imobiliários consubstanciados nas Notas, emitidas pelas Devedoras em favor da Emissora. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, veja a Seção "10. Informações sobre os Créditos Imobiliários", na página 38 deste Prospecto.
Existência ou Não de Regime Fiduciário	Nos termos previstos na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os (i) Créditos Imobiliários representados pelas cédulas de crédito imobiliário ("**CCI**") emitidas pela Emissora nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real sob a Forma Escritural*", celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante (abaixo definida) ("**Escritura de Emissão de CCI**"), bem como sobre as Garantias, os Investimentos Permitidos (conforme definido no Termo de Securitização) e sobre a conta corrente nº 96952-0, agência nº 3100, do Itaú Unibanco S.A. (banco nº 341),de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado ("**Conta Centralizadora**").
Quórum mínimo para deliberação em Assembleia	A assembleia especial de titulares dos CRI ("**Assembleia**") poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, e será instalada, exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização: (i) em primeira convocação, com a presença de qualquer número dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, com a presença de qualquer número dos CRI em Circulação. Independentemente da convocação prevista acima, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Resolução CVM 60. Na Assembleia acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI da classe competente em primeira ou em segunda convocação. Nos termos do artigo 30, §2º, da Resolução CVM 60, as classes dos CRI possuirão direitos políticos especiais e distintos, observadas as disposições deste Termo de Securitização. 15.10.2. Será de competência dos Titulares dos CRI Seniores deliberarem sobre as seguintes matérias: (i) Alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI Seniores; (ii) Redução dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores; (iii) Alteração do prazo de vencimento dos CRI Seniores; (iv) Alteração da Cascata de Pagamentos ou quaisquer outros eventos referentes às obrigações pecuniárias enquanto os CRI Seniores não forem integralmente quitados; (v) Alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (vi) Alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI Seniores em Assembleia; (vii) Alterações das hipóteses de vencimento antecipado dos Lastros; (viii) Declaração de vencimento antecipado, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário; (ix) Alterações de índices financeiros, obrigações e declarações das Devedoras e dos Garantidores previstas nos Documentos da Operação; e (x) Deliberações relativas à excussão dos Contratos de Garantias, incluindo, mas não se limitando, à(s) AFI, CF e/ou AFP, as quais serão tomadas exclusivamente pelos Titulares dos CRI Seniores enquanto os CRI Seniores não tiverem sido integralmente quitados. Será de competência dos Titulares dos CRI Subordinados deliberarem sobre as seguintes matérias: (i) Alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI Subordinados, desde que as referidas datas de pagamento não sejam anteriores às respectivas datas de pagamento dos CRI Seniores; (ii) Redução dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados; (iii) Alteração do prazo de vencimento dos CRI Subordinados, desde que o referido prazo não seja anterior às datas de vencimento dos CRI Seniores; e (iv) Quaisquer das matérias listadas nos itens "iv" a "x" da Cláusula 15.10.2. do Termo de Securitização desde que os CRI Seniores tenham sido integralmente quitados.









	Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. A Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV alínea "a" da Resolução CVM 60 e observado do disposto no Termo de Securitização e/ou (ii) dação de ativos em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea "(b)", da Resolução CVM 60. Independentemente da realização da referida Assembleia descrita acima, ou da deliberação dos titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as Despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, dos titulares dos CRI, nos termos definidos no Termo de Securitização, não estando os prestadores de serviços desta emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas. As Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma prevista acima serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim. Para fins do aqui disposto, são considerados "**CRI em Circulação**": todos os CRI em circulação, excluídas aquele que sejam detidos por (i) Devedoras e/ou qualquer Garantidor; (ii) Controladora (direta e/ou indireta) das Devedoras e/ou de um Garantidor; (iii) Controlada ou coligada (direta ou indireta) das Devedoras e/ou de um Garantidor; (iv) diretores ou conselheiros das Devedoras, de um Garantidor e/ou de uma respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (v) integrantes da administração das Devedoras, de um Garantidor e/ou de uma respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou funcionários das Devedoras, de um Garantidor e/ou de uma respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges). Para fins do aqui disposto, são considerados: "**CRI Seniores**", quando mencionados em conjunto: (i) 20.000 (vinte mil) CRI da 1ª série, de classe sênior, da 163ª emissão da Emissora, ofertados por meio deste Prospecto; e (ii) 8.000 (oito mil) certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série, da classe sênior, da 163ª emissão da Emissora; 14.000 (quatorze mil) certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série, da classe sênior, da 163ª emissão da Emissora; 17.000 (dezessete mil) certificados de recebíveis imobiliários da 4ª série, da classe sênior, da 163ª emissão da Emissora; 14.000 (quatorze mil) certificados de recebíveis imobiliários da 5ª série, da classe sênior, da 163ª emissão da Emissora; 22.000 (vinte e dois mil) certificados de recebíveis imobiliários da 6ª série, da classe sênior, da 163ª emissão da Emissora; sendo que as ofertas dos referidos CRI não serão realizadas concomitantemente, visto que as séries dos CRI deverão ocorrer com cronogramas distintos e, para cada oferta de cada série, haverá a divulgação do respectivo prospecto, lâmina, anúncio de início, anúncio de encerramento e demais documentos aplicáveis e observará estritamente o disposto na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60, estrutura que consubstancia-se nos preceitos descritos no artigo 22, inciso X, da Lei 14.430, no artigo 35, parágrafo 4º da Resolução CVM 60 e nos itens 11 a 14 do Ofício Circular n.º 7/2023/CM/SER. "**CRI Subordinados**": 40.000 (quarenta mil) certificados de recebíveis imobiliários da classe subordinada da 163ª emissão da Emissora, cuja oferta não ocorrerá de forma concomitante com os CRI Seniores e observará estritamente o previsto na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 60 e demais dispositivos legais aplicáveis.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória pelo Agente Fiduciário da administração do patrimônio constituído em favor dos titulares dos CRI ("**Titulares dos CRI**"), após a instituição do Regime Fiduciário, composto (i) pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; (ii) pelas Garantias; (iii) pela Conta Centralizadora; (iv) quaisquer valores existentes nas contas mencionadas no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e (v) rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos, referente aos Fundos ("**Patrimônio Separado**" e **"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**", respectivamente): (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora; (iii) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos









	CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação (conforme abaixo definidos), não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias; (iv) na hipótese de vencimento antecipado das Notas e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados o aqui disposto; e (v) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência das Devedoras, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos no Termo de Securitização. Para fins do aqui disposto, são considerados "**Documentos da Operação**": Atos Societários; os Termos de Emissão, os Contatos de Garantia, a Escritura de Emissão de CCI, o Termo de Securitização, o Contrato de Distribuição, os Boletins de Subscrição; os documentos de divulgação da operação nos termos da Resolução CVM 160 e quaisquer outros relacionados à Oferta e assim descritos como "Documentos da Operação" no Termo de Securitização.
Tratamento Tributário	Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos. **Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e do Imposto de Renda ("IR") e sobre os rendimentos auferidos em CRI por residentes no Brasil** Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo 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% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida. Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do IR na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, Inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo, nos termos do parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("**Instrução RFB 1.585**"). Os investidores que forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados pelo IRRF exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995). O IRRF dos investidores pessoas jurídicas tributadas nos regimes do lucro presumido ou do lucro real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado nas bases de cálculo do IR - no caso, o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") - e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado









sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano ou a parcela do lucro presumido que exceder a R$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por trimestre. A alíquota da CSLL corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993. A isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao IRRF.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do IR sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de IRRF, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ pela CSLL, às alíquotas vigentes.

Para os investidores residentes que não sejam entidades imunes, haverá, ainda, a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, "caput" e parágrafo 1º, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e do Imposto de Renda ("IR") e sobre os rendimentos auferidos em CRI por investidores não residentes

Aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior ("**Não Residentes**") aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos Não Residentes cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("**Resolução CMN 4.373**") ("**Não Residentes 4373**"), e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota máxima de 15% (quinze por cento), nos termos do artigo 81 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, e artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001 ("**MP 2189-49**"). Os Não Residentes 4373 ficam isentos do IRRF sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, "b", da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). Outros rendimentos auferidos por tais investidores, não definidos como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de "swap" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, e artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995).

É prevista, ainda, alíquota zero de IR aos Não Residentes 4373, sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial - TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de









registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1° e parágrafo 1º-B, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também aos fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário (artigo 3º da Lei nº. 12.431, de 24 de junho de 2011).

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investidores não residentes oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida, hipótese em que estes sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da MP 2.189-49, artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, e artigo 8º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013,), incluindo a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, "caput" e parágrafo 1º, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

É considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), percentual este que está reduzido para 17% (dezessete por cento) pela Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, especificamente no caso de países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. O artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 4 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução RFB 1.585).

Contribuição ao PIS e COFINS

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









	das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003). Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras que estejam sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, estão sujeitos à incidência de PIS à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento), por se tratarem de receitas financeiras, por força do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. No caso de pessoas jurídicas tributadas na sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos auferidos em CRI. Não há incidência de PIS e COFINS no caso de investidores pessoas físicas. Na hipótese de investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados por PIS e COFINS, às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. As companhias securitizadoras poderão deduzir as despesas de captação incorridas no âmbito das operações de securitização, da base de cálculo do PIS e da COFINS, nos termos do artigo 2º, §8º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, com redação dada pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022. **Imposto Sobre Operações Financeiras** **Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF")** As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF-Títulos, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com sua redação alterada pelo Decreto nº 7.487, de 23 de maio de 2011. Porém, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento. Os investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com a Resolução CMN 4.373 estão sujeitos à incidência do IOF-Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007). Porém, a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.
Outros Direitos, Vantagens e Restrições	Haverá subordinação entre os CRI Seniores e os CRI Subordinados prioridade de preferência de recebimento dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários pelos Titulares dos CRI Seniores (objeto da Oferta deste Prospecto) e, após a integral quitação destes, os pagamentos serão realizados aos titulares dos CRI Subordinados, nos termos do Termo de Securitização. Pelo fato de a Oferta seguir o rito de registro automático previsto na Resolução CVM 160, destinada apenas a Investidores Qualificados, os Investidores só poderão vender os CRI no mercado secundário a Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais e não poderá ocorrer para o público em geral, tendo em vista que as Devedoras não cumprem os requisitos previstos no §10 e §11 do artigo 33 da Resolução CVM 60 e no inciso II, parágrafo único, do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60**.**









3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Destinação de Recursos pela Emissora

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pelas Devedoras exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas nesta seção.

3.2. Destinação de Recursos pelas Devedoras e Comprovação da Destinação dos Recursos

a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da emissão; b) eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento; c) a data limite para que haja essa destinação; d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo agente fiduciário; e e) a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente emissão

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo ("**Destinação de Recursos**"), sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Termo.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos obtidos pelas Devedoras por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados pelas Devedoras, conforme indicado abaixo, para custeio de despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma ("**Despesas Imobiliárias**") do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo ("**Imóvel(is) Destinatário(s)**"):

Tabela 1

Imóvel	Matrícula	Cartório	Endereço	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Sociedade Destinatária
1	145.784	2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Padre Chico, 183 – Perdizes, CEP 05.008-010, São Paulo/SP	100%	NÃO	NÃO	Sim, registrada sob R. 3 da matrícula	**Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 53.932.834/0001-00
2	98.861, 46.221 e 89.756	5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Augusta n.º 591, 579 e 609, Consolação, CEP 01.304-000, São Paulo/SP	100%	NÃO	NÃO	NÃO	**Pedra Turquesa Desenvolvimento Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 49.090.877/0001-00, controlada pela **Vitacon Participações S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.144.772/0001-13

2. A distribuição de recursos e respectivo uso, por Imóvel Destinatário, está descrita na Tabela 2, abaixo:

Tabela 2: Identificação do uso dos recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Uso dos Recursos	Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel Destinatário
1 e 2	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros)	100%

3. A comprovação da Destinação de Recursos acima, será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato ou comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos para fins de comprovação da aquisição dos Imóvel(is) Destinatário(s); contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, cronograma físico financeiro e o relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, para os fins de construção e/ou reforma dos Imóvel(is) Destinatário(s) e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação ("Documentos de Destinação"), os quais serão enviados no prazo do item 14 abaixo.









4. As Devedoras serão as responsáveis pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.

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

6. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pelas Devedoras, para fins de verificação da Destinação de Recursos. As Devedoras reconheceram que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas 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.

7. As Devedoras se comprometeram, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Operação, exclusivamente conforme previsto neste Anexo.

8. As Devedoras declaram, nos termos dos Lastros, que, excetuados os recursos obtidos com a Operação, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida das Devedoras.

9. Adicionalmente, sempre que solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, as Devedoras deverão enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.

10. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pelas Devedoras ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

11. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado do Lastro, na forma prevista neste instrumento.

12. As Devedoras se obrigaram, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI 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 da Operação de forma diversa da estabelecida neste Anexo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização aqui previsto está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da Operação, acrescido (i) da Remuneração, calculada de acordo com o disposto no Lastro; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

13. As Devedoras deverão alocar os recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização) empenhando melhores esforços para cumprir o cronograma indicativo e não vinculante constante da Tabela 3, abaixo:

Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) (semestral, em R$)

Imóvel	2º Semestre/26	1º Semestre/27	2º Semestre/27	1º Semestre/28	2º Semestre/28	1º Semestre/29	2º Semestre/29	1º Semestre/2030
1	5.088.326,28	5.088.326,28	6.023.258,38	6.023.258,38	23.223.627,37	19.074.399,14	17.025.628,33	6.726.587,92
2	-	-	-	-	-	-	-	R$ 40.000.000,00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, as Devedoras poderão destinar os recursos da Operação em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que as Devedoras comprovem a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, o Cronograma Indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Ademais, 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.









14. As Devedoras se comprometem a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à data de vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que comprovem a aplicação acima. Para esse fim, as Devedoras deverão enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente no último dia dos meses subsequentes aos encerramentos dos semestres findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, Relatório Semestral no modelo abaixo, cujo primeiro Relatório Semestral será devido em 30 de junho de 2026 e o segundo em 31 de dezembro de 2026 e assim sucessivamente, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação:

***{Qualificação da Devedora}**, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("**Devedora**"), em cumprimento ao disposto no {Nome do Lastro} ("**Lastro**"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastro e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:*

Denominação Imóvel Destinatário	***Proprietário***	***Matrícula / Cartório Endereço***	***Status da Obra (%)***	***Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição, construção, reforma***	***Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo {x} / TED {x} / DOC {x} / boleto (autenticação) / outros***	***Comprovante de pagamento***	***Percentual do recurso utilizado no semestre***	***Valor gasto no semestre***
{==}	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*
Total destinado no semestre								*{==} %*
Valor desembolsado								*R$ {==}*
Saldo a destinar								*R$ {==}*
Valor Total da Operação								*R$ {==}*

Declara que os Documentos de Destinação, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

15. Os recursos a serem destinados aos Imóvel(is) Destinatário(s) serão integralmente utilizados pelas Devedoras, nas porcentagens indicadas na Tabela 3, acima. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinatário, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a este instrumento, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento que se faça necessário, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinatário.

16. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pelas Devedoras.

17. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários para fins de à aquisição, construção e/ou reforma, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em Assembleia (CRI), observadas as regras, procedimentos e quóruns previstos no Termo de Securitização, e desde que observados os requisitos previstos nos itens 3 e 4 acima.

18. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Lastro (se aplicável), as Devedoras permanecerão obrigada a:

(i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e

(ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Lastro, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

19. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada**.**



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

Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pelas Devedoras e/ou por suas controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada às Devedoras 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 aqui descrita deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

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

Não aplicável.

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

3.5.1. Quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima

Não aplicável.

3.5.2. Qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida

Não aplicável.

3.5.3. Obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos.

Não aplicável.

3.5.4. Especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos

Não aplicável.









4. FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, às Devedoras, aos Garantidores, e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, as Devedoras, os Garantidores e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

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

Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e à Emissora, incluindo:

Política Econômica do Governo Federal

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Securitizadora ou das Devedoras. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Securitizadora e as Devedoras não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora e/ou das Devedoras podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (vii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Securitizadora e as Devedoras não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, as Devedoras e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que as Devedoras não tenham capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pelas Devedoras, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.









Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Securitizadora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e das Devedoras

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, as Devedoras e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora e/ou das Devedoras, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou as Devedoras serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios e capacidade de pagamento das Devedoras. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento das Devedoras.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países 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 brasileiras, 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. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer









situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pelas Devedoras, na forma prevista nos Termos de Emissão, as Devedoras não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do 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 poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, 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 e/ou das Garantias por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, 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 ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.



Risco de pagamento das despesas pelas Devedoras

Nos termos dos Termos de Emissão, todas e quaisquer despesas relacionadas às Ofertas e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pelas Devedoras ou pela Securitizadora, por conta e ordem das Devedoras, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso as Devedoras não realizem o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.







Não realização do Patrimônio Separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Capacidade das Devedoras e de Garantidores de honrar suas obrigações

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Perda de pessoal importante

As Devedoras 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. Grande parte dos membros da administração atua nas Devedoras há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente as Devedoras.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pelas Devedoras. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado nas Devedoras, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pelas Devedoras dos valores devidos no âmbito dos Termos de Emissão. Não há garantia que as Devedoras terão recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos Termos de Emissão. Sendo assim, caso as Devedoras não cumpram com qualquer obrigação assumida no âmbito dos Termos de Emissão, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco em Função da Dispensa de Registro dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA

As Ofertas, distribuídas nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, seguirão o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos das Ofertas seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia









da CVM, de modo que as Ofertas estão sujeitas a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, vigente desde 02 de janeiro de 2023. Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito das Ofertas devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, as Devedoras, e os Avalistas, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito das Ofertas, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Liquidez dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Crédito

A Securitizadora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Securitizadora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores. Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Quórum de deliberação em Assembleia

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.









Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou liquidação antecipada dos Termos de Emissão e, consequentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Titularidade sobre os imóveis da Operação

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Operação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Amortização extraordinária ou resgate antecipado

As Devedoras poderão manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente ou de liquidar antecipadamente as Notas mediante notificação enviada à Securitizadora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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. 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Restrição à negociação

Os CRI serão distribuídos para Investidores Qualificados e não poderão ser negociados para o público em geral, tendo em vista que as Devedoras não cumprem o requisito previsto no inciso II, parágrafo único, artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Tributação

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.



Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.







Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Securitizadora é inferior ao total desta Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre as séries de CRI emitidas

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que "permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". A Lei 14.430 estabeleceu no parágrafo 4º de seu artigo 27 que "Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos", mas como referida lei não revogou expressamente a Medida Provisória nº 2.158-35, não podemos garantir que os Créditos Imobiliários, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes direitos creditórios com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade das Devedoras e/ou dos Garantidores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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 prestada pode afetar a capacidade dos Avalistas de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito dos Termos de Emissão.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização),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 Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI. Ainda, a constituição da alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia Empreendimento dependerá da prévia liberação, pelo Banco Daycoval S.A., da alienação fiduciária atualmente constituída em favor da referida instituição financeira sobre tais imóveis. Assim, existe o risco de que referida liberação não seja formalizada, seja retardada ou esteja sujeita ao cumprimento de condições precedentes, exigências adicionais ou negociações específicas. Na hipótese de a liberação não ocorrer de forma tempestiva ou definitiva, a constituição da Garantia poderá restar prejudicada, limitada ou não ser efetivada, o que poderá impactar negativamente a suficiência, liquidez e exequibilidade das Garantias da Emissão, com potencial efeito adverso sobre a capacidade de recuperação dos Créditos Imobiliários e sobre os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado às Devedoras, aos Garantidores, aos Imóveis Garantia e à Securitizadora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes das Devedoras e da Securitizadora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome das Devedoras e com relação às Garantias. Não foram apresentadas, no âmbito da auditoria legal da Emissão, certidões negativas de débitos de IPTU relativas aos Imóveis Garantia Adicionais. Dessa forma, poderão existir débitos de IPTU sobre referidas unidades, os quais não foram identificados até a Data de Emissão. A eventual existência de tais débitos poderá ensejar discussões, restrições, responsabilizações, exigências de regularização, constituição de gravames ou constrições sobre os imóveis, inclusive com potencial impacto sobre a excussão, suficiência, liquidez e efetividade da referida Garantia, podendo afetar adversamente a capacidade de recuperação dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI. Ainda, não foram analisadas certidões ambientais municipais emitidas em nome das Devedoras e dos Garantidores. Em razão disso, não é possível assegurar a inexistência de passivos, contingências, autos de infração, embargos, sanções administrativas, obrigações de reparação ambiental ou quaisquer irregularidades de natureza ambiental relacionadas às Devedoras, aos Garantidores ou aos imóveis vinculados à operação. A eventual existência de tais contingências poderá resultar em obrigações pecuniárias, restrições operacionais, indisponibilidade de bens, desvalorização dos imóveis ou redução da efetividade das Garantias, afetando negativamente a capacidade de pagamento das Obrigações Garantidas e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora.

As informações do Formulário de Referência da Securitizadora não são objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Securitizadora. Adicionalmente, não será obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Prospecto decorrentes do Formulário de Referência da Securitizadora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Securitizadora e constantes do Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Desapropriação

O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) poderá(ão) ser desapropriado(s), total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo dos lastros dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Estrutural

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação









em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

Administração e desempenho

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Securitizadora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

Securitizadora dependente de registro de companhia securitizadora

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

Critérios adotados para concessão de crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco das Devedoras, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelas Devedoras e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelas Devedoras. Portanto, a inadimplência das Devedoras pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte das Devedoras, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

Discussões Judiciais

As Devedoras podem, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução dos Termos de Emissão e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança das Notas e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, consequentemente, afetar negativamente os CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.









Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Caberá aos potenciais Investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na Subscrição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI. Em 2 de fevereiro de 2024, o Conselho Monetário Nacional publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada, reduzindo os tipos de lastros que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do Conselho Monetário Nacional, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Atribuição de direitos políticos diferenciados entre as classes de CRI pode resultar na aprovação de deliberações sem a participação ou concordância dos titulares da outra classe

Nos termos deste Termo de Securitização e conforme autorizado pela regulamentação aplicável, os CRI Seniores e os CRI Subordinados possuem direitos políticos distintos, sendo determinadas matérias submetidas exclusivamente à deliberação dos titulares de uma das classes. Em especial, enquanto houver CRI Seniores em circulação, determinadas matérias relacionadas à administração do Patrimônio Separado, aos Créditos Imobiliários, às Garantias, aos eventos de vencimento antecipado e à Cascata de Pagamentos poderão ser deliberadas exclusivamente pelos titulares dos CRI Seniores. Em razão dessa estrutura, os titulares de determinada classe poderão não participar ou não ter poder de veto em deliberações que, embora regularmente aprovadas pela classe competente, produzam efeitos econômicos ou financeiros sobre os respectivos CRI. Dessa forma, os interesses dos titulares de uma classe poderão não coincidir integralmente com os interesses da outra classe, podendo ser aprovadas medidas que afetem adversamente o valor, a liquidez, a remuneração ou a expectativa de recebimento dos CRI detidos pelos investidores da classe que não participou da deliberação. Adicionalmente, não há garantia de que as deliberações tomadas pela classe competente produzirão os resultados esperados ou preservarão os interesses de todos os investidores da Emissão, podendo tais deliberações resultar em perdas para os titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Operacional

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significante nos sistemas da Securitizadora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Securitizadora e em suas operações e reputação de seu negócio.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.









Risco Relacionado à Menção das Devedoras em Comissão Parlamentar de Inquérito sobre Habitação de Interesse Social (HIS)

A Mar Turquesa foi mencionada na Comissão Parlamentar de Inquérito ("**CPI**") no âmbito da Câmara Municipal de São Paulo, destinada à apuração de supostas irregularidades relacionadas à produção, destinação e comercialização de empreendimentos enquadrados como Habitação de Interesse Social ("**HIS**"), nos termos da legislação municipal aplicável. A referida CPI possui natureza investigativa e político-parlamentar e, até a presente data, não há decisão administrativa ou judicial definitiva que reconheça a prática de qualquer irregularidade ou ilícito por parte da Mar Turquesa. Todavia, não é possível assegurar que o andamento dos trabalhos da CPI ou eventuais encaminhamentos decorrentes de suas conclusões não resultem na adoção de medidas por autoridades competentes, incluindo a instauração de procedimentos administrativos ou investigações, a aplicação de sanções administrativas, bem como impactos reputacionais adversos à Mar Turquesa. A eventual materialização de tais eventos poderá afetar negativamente a situação econômico-financeira, operacional ou patrimonial da Mar Turquesa, inclusive sua capacidade de cumprir, de forma integral e tempestiva, as obrigações assumidas no âmbito da presente operação, o que poderá impactar adversamente o fluxo de pagamentos dos direitos creditórios imobiliários que lastreiam os CRI e resultar em perdas aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

Risco de potencial conflito de interesses

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

Demais riscos

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









5. CRONOGRAMA DA OFERTA

A Oferta dos CRI seguirá o cronograma tentativo abaixo:

(a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta

Oferta - CRI		
Ordem dos Eventos	**Eventos**	**Data Prevista [1]**
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM	19/06/2026
2.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM	19/06/2026
3.	Disponibilização deste Prospecto e Divulgação do Anúncio de Início da Oferta dos CRI [3]	19/06/2026
4.	Início do Período de Distribuição dos CRI [2]	29/06/2026
5.	Data Estimada da Liquidação Financeira dos CRI	29/06/2026
6.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento dos CRI [4]	Após decorrido 180 (cento e oitenta) meses dias da data de encerramento da Oferta

(1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério das Devedoras, da Emissora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

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

(3) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e do Coordenador Líder, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

(4) O anúncio de encerramento da Oferta, a ser disponibilizado nos websites da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Encerramento**").

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

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

Na hipótese de alteração das circunstâncias, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, das Devedoras, do Coordenador Líder, da CVM e da B3.

(b) Os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

<u>Procedimentos</u>

<u>Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação</u>

As ordens de investimentos direcionados ao Coordenador Líder, realizadas pelos Investidores, poderá ser revogada nos casos descritos na seção "Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta", no subitem "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 60 a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor" deste Prospecto Definitivo.









Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados

Os CRI serão subscritos pelos Investidores pelo Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização, e, após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização.

A integralização da totalidade dos CRI será realizada via B3, à vista, observada a possibilidade de aplicação de ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo Investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado, desde que aplicado de forma igualitária a todos os investidores em uma mesma data de integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM 160, sendo que a aplicação de ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, de comum acordo entre as Partes, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa de remuneração; (ii) 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 (iii) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160.

Distribuição junto ao Público Investidor

A distribuição dos CRI será intermediada pela **Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliarios Ltda.,** sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600, andar 11, conjunto 112, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04.538-132 ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de coordenador líder da Oferta. Os CRI serão distribuídos, exclusivamente, junto a Investidores Qualificados, que atestem por escrito sua condição de investidor qualificado, mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30.

Os CRI não poderão ser negociados com Público Investidor em Geral, em virtude do não atendimento aos requisitos previstos nos parágrafos 10 e 11 do artigo 33, da Resolução CVM 60, no artigo 4º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 e no item V do Ofício Circular CVM/SRE 10/23.

Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso

Para mais informações sobre a aplicação do reembolso aos Investidores, vide seção "Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta" deste Prospecto, em especial o subitem "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 60 a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor".

Quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

Não aplicável.









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

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe)

Não aplicável, tendo em vista que a Securitizadora está registrada na CVM como companhia securitizadora, na categoria S1, nos termos do artigo 3º, I, da Resolução CVM 60.

6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário

Não aplicável, tendo em vista que a Securitizadora está registrada na CVM como companhia securitizadora, na categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60 e que foi instituído Regime Fiduciário no âmbito da Emissão.









7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Os Investidores só poderão vender os CRI no mercado secundário aos Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais e não poderá ocorrer para o público em geral, tendo em vista que as Devedoras não cumprem os requisitos previstos nos parágrafos 10 e 11 do artigo 33 da Resolução CVM 60 e no inciso II, parágrafo único, do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento

O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO É RESTRITA; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO; E/OU (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO CORPORATIVO DAS DEVEDORAS E/OU DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO; E/OU (IV) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA OPERAÇÃO, INCLUINDO TRIBUTÁRIOS E RELATIVOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO, OU QUE NÃO TENHAM ACESSO À CONSULTORIA ESPECIALIZADA. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO EM CRI, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 60 a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, a modificação de Oferta não depende de aprovação prévia da SRE.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 7º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a SRE poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento da Emissora, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

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

A modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e o Coordenador Líder deve se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento da ordem de investimento, conforme o caso, de que a Oferta foi alterada e das suas novas condições.

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

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

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, das Devedoras e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nesta Seção.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; (b) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que









determinaram a suspensão, a SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido. A SRE deve proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis.

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

Em caso de (i) cancelamento ou revogação da Oferta; ou (ii) caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização dos CRI, referido preço de integralização será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.









8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

A Oferta somente terá início após observadas cumulativamente as seguintes condições:

(i) obtenção do registro da Oferta perante a CVM; e

(ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo.

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

Os CRI serão objeto de distribuição pública exclusivamente aos Investidores Qualificados, conforme definidos na seção "2.4 Identificação do Público-Alvo", na página 4 deste Prospecto.

8.3. Autorizações Societárias

Aprovação Societária da Emissora

A Emissão dos CRI e cada uma das Ofertas não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do artigo 20, parágrafo 3º do estatuto social da Emissora, aprovado pela assembleia geral extraordinária da Emissora realizada em 09 de dezembro de 2025, cuja ata foi registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o nº 014.887/26-5, em sessão de 28 de janeiro de 2026.

Aprovação Societária das Devedoras e dos Garantidores Pessoa Jurídica

A emissão das Notas (Mar Turquesa) pela Mar Turquesa, a celebração dos Documentos da Operação dos quais é parte e a constituição das garantias aplicáveis foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na ata de Instrumento de Decisão da Sócia Única da Mar Turquesa, celebrado em 19 de junho de 2026, cuja ata deverá ser devidamente arquivada na JUCESP ("**Ato Societário (Mar Turquesa)**").

A emissão das Notas (Vitacon Participações) pela Vitacon Participações e a celebração dos Documentos da Operação dos quais é parte e a constituição das garantias aplicáveis foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária da Vitacon Participações, realizada em 19 de junho de 2026, cuja ata deverá ser devidamente arquivada na JUCESP ("**Ato Societário (Vitacon Participações)**").

A celebração, pela Vitacon Rubi, dos Documentos da Operação dos quais é parte e a constituição das garantias aplicáveis foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócios da Vitacon Rubi, realizada em 19 de junho de 2026, cuja ata deverá ser devidamente arquivada na JUCESP (**"Ato Societário (Vitacon Rubi)".**

8.4. Regime de Distribuição

8.4.1. Plano da Oferta

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

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.

O Coordenador Líder deverá verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverá diligenciar para verificar se os Investidores por eles acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta. Para tanto, juntamente com as ordens de investimento, os investidores deverão apresentar ao Coordenador Líder declaração atestando a sua condição de Investidor Profissional ou Qualificado, conforme o caso.

A Oferta dos CRI poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora. Uma vez atingido o Montante Mínimo, o Coordenador Líder, de comum acordo com a Emissora e as Devedoras, poderá encerrar a Oferta, de forma a definir como Valor Total da Emissão o valor dos CRI efetivamente colocado no âmbito da Oferta.









8.4.2. Regime de Colocação

O Coordenador Líder realizará a distribuição pública da totalidade dos CRI da 1ª (primeira) série da classe sênior sob o regime de melhores esforços de colocação.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS (CONFORME ABAIXO DEFINIDAS) PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO.

Para fins da Oferta, "**Pessoas Vinculadas**" são investidores que sejam, nos termos do artigo 2º, inciso XVI da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Emissora, das Devedoras, do Coordenador Líder, ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pelas Devedoras, pelo Coordenador Líder; **(iii)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "iii" a "vi"; e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Liquidação das ordens de investimento

Cada pagamento referente à integralização dos CRI será feito pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, na primeira Data de Integralização dos CRI. Caso os CRI sejam integralizados em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização dos CRI, serão integralizados na Conta Centralizadora pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização ("**Preço de Integralização**"), de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3.

A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível - TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta Centralizadora.

Após a integral colocação dos CRI, será disponibilizado o Anúncio de Encerramento da Oferta.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço e/ou taxa

Não aplicável, tendo em vista que não será realizado pelo Coordenador Líder procedimento de coleta de intenções de investimento.

8.6. Formador de Mercado

Nos termos do artigo 17, inciso XIII e parágrafo 1º, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Coordenador Líder da Oferta e a Emissora recomendaram formalmente às Devedoras a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Todavia, não foi contratado prestador de serviço para o exercício da função de formador de mercado no âmbito da Oferta.

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

Não será: **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez; ou **(ii)** firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta.

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento

Aplicação mínima equivalente a 1 (um) CRI.









9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados

Os Créditos Imobiliários não poderão ser acrescidos, removidos ou substituídos.

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

Não há reforços de créditos e qualquer outra garantia existente.

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que os Titulares de CRI não obterão qualquer privilégio, bem como não será segregado nenhum ativo em particular em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações decorrentes dos CRI. Não obstante, os Créditos Imobiliários contam com as garantias descritas na Página 38 deste Prospecto.

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados

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

Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos exclusivamente para fins de proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão.

Eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado e poderão ser reconhecidos pela Emissora, em conformidade com o artigo 22 da Resolução CVM 60.

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos

A política de investimentos da Emissora compreende a aquisição de créditos decorrentes de operações imobiliárias, com a constituição de patrimônio segregado em regime fiduciário.

A seleção dos créditos a serem adquiridos baseia-se em análise de crédito específica, de acordo com a operação envolvida.

A Emissora adquire, essencialmente, ativos em regime fiduciário. Esta política permite que a Emissora exerça com o papel de securitizadora de créditos, evitando riscos de exposição direta de seus negócios.









10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

10.1. Características Gerais dos Créditos Imobiliários

Os CRI serão lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pelas Devedoras por força das Notas, nos termos do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda" e do "Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Vitacon Participações S.A.",* celebrados em 19 de junho de 2026 ("**Termo de Emissão**"). As Notas possuem as principais características:

Devedoras	**Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.,** sociedade com sede na Rua Haddock Lobo nº 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 53.932.834/0001-00. **Vitacon Participações S.A.**, sociedade com sede na Rua Haddock Lobo nº 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 11.144.772/0001-13.
Emissão	1ª (primeira) emissão de Notas (Mar Turquesa) da Mar Turquesa. 9ª (nona) emissão de Notas (Vitacon Participações) da Vitacon Participações.
Número de Séries	A emissão das Notas (Mar Turquesa) foi realizada em 6 (seis) séries. A emissão das Notas (Vitacon Participações) foi realizada em série única.
Quantidade e valor das Notas	Foram emitidas 95.000 (noventa e cinco mil) Notas (Mar Turquesa), sendo 20.000 (vinte mil) Notas (Série 1), 8.000 (oito mil) Notas (Série 2), 14.000 (quatorze mil) Notas (Série 3), 17.000 (dezessete mil) Notas (Série 4), 14.000 (quatorze mil) Notas (Série 5), e 22.000 (vinte e duas mil) Notas (Série 6), totalizando R$ 95.000.000,00 (noventa e cinco milhões de reais) na data de emissão das Notas, qual seja, 19 de junho de 2026. Foram emitidas 40.000 (quarenta mil) Notas (Vitacon Participações), totalizando R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) na data de emissão das Notas, qual seja, 19 de junho de 2026.
Atualização Monetária e Remuneração das Notas	<u>*Atualização Monetária das Notas*</u>: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas não será atualizado monetariamente. <u>*Remuneração das Notas*</u>: As Notas farão jus a uma Remuneração que contemplará juros remuneratórios ("**Remuneração das Notas**"), desde a primeira data de integralização das Notas ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas (conforme abaixo definida) imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data do Pagamento da Remuneração das Notas imediatamente subsequente, e será calculada de acordo com a seguinte fórmula: *J = VNe x (Fator Juros - 1)* Onde: *J* = Valor unitário da Remuneração acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. *VNe* = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. *Fator Juros* = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: *Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread)* Onde: *Fator DI* = produtório das Taxas DI over a partir da primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive) ou da Data de Pagamento (inclusive) imediatamente anterior, ou da última amortização (inclusive) ou incorporação de juros (inclusive), se houver, conforme o caso, até a Data de Pagamento subsequente (exclusive), ou data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma: $FatorDI = \prod_{k=1}^{n}[1+TDIk]$ Onde: *k* = Número de ordem da Taxa DI over, variando de 1 (um) até "n". *n* = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo "n" um número inteiro. *TDIk* = Taxa DI over de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma: $\mathrm{TDI_k} = \left(\frac{\mathrm{DI_k}}{100}+1\right)^{\frac{1}{252}}-1$ Onde: *DIk* = Taxa DI over de ordem k, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com duas casas decimais. *Fator Spread* = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo: $Fator\ Spread = (Spread + 1)^{\frac{DP}{252}}$









	Onde: *Spread* = (i) 2,800% (dois inteiros e oitocentos milésimos por cento) ao ano para as Notas – Mar Turquesa (Série 1); (ii) 2,801% (dois inteiros e oitocentos e um milésimos por cento) ao ano para as Notas – Mar Turquesa (Série 2); (iii) 2,802% (dois inteiros e oitocentos e dois milésimos por cento) ao ano para as Notas – Mar Turquesa (Série 3), (iv) 2,803% (dois inteiros e oitocentos e três milésimos por cento) ao ano para as Notas – Mar Turquesa (Série 4); (v) 2,804% (dois inteiros e oitocentos e quatro milésimos por cento) ao ano para as Notas – Mar Turquesa (Série 5); (vi) 2,805% (dois inteiros e oitocentos e cinco milésimos por cento) ao ano para as Notas – Mar Turquesa (Série 6); e (vii) 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano para as Notas – Vitacon Participações. *DP* = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive), ou Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), ou da última amortização, (inclusive), o que ocorrer por último e a Data de Pagamento subsequente (exclusive), ou data de cálculo, (exclusive), sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente no 1º período de capitalização será acrescido 2 Dias Úteis a título de prêmio. Para fins de cálculo da remuneração: O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento; Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (*Fator DI*) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; O fator resultante da expressão (*Fator DI* × FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 27, o DIk considerado será o publicado no final do dia 25 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 27, 26 e 25 são Dias Úteis; e Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento de Remuneração, deverá ser acrescido à Remuneração devida, um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração de Remuneração prevista acima.
Prazo de Vencimento das Notas	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Notas, nos termos previstos nos Termos de Emissão, (i) as Notas – Mar Turquesa (Série 1) terão prazo de 1.466 dias contados da Data de Emissão; (ii) as Notas – Mar Turquesa (Série 2) terão prazo de 1.467 dias contados da Data de Emissão; (iii) as Notas – Mar Turquesa (Série 3) terão prazo de 1.468 dias contados da Data de Emissão; (iv) as Notas – Mar Turquesa (Série 4) terão prazo de 1.469 dias contados da Data de Emissão; (v) as Notas – Mar Turquesa (Série 5) terão prazo de 1.470 dias contados da Data de Emissão; (vi) as Notas – Mar Turquesa (Série 6) terão prazo de 1.473 dias contados da Data de Emissão vencendo todas na respectiva Data de Vencimento; e (vii) as Notas – Vitacon Participações terão prazo de 1.466 dias contados da Data de Emissão vencendo todas na respectiva Data de Vencimento.
Períodos de amortização	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas, de eventual resgate antecipado facultativo, o Valor Nominal Unitário das Notas será amortizado na periodicidade prevista no cronograma de pagamentos abaixo:

Notas (Mar Turquesa) 1ª série				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% Amortizado**
1	20/07/2026	Sim	Não	0,0000%
2	20/08/2026	Sim	Não	0,0000%
3	18/09/2026	Sim	Não	0,0000%
4	20/10/2026	Sim	Não	0,0000%
5	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
6	18/12/2026	Sim	Não	0,0000%
7	20/01/2027	Sim	Não	0,0000%
8	18/02/2027	Sim	Não	0,0000%
9	18/03/2027	Sim	Não	0,0000%
10	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
11	20/05/2027	Sim	Não	0,0000%
12	18/06/2027	Sim	Não	0,0000%
13	20/07/2027	Sim	Não	0,0000%
14	19/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15	20/09/2027	Sim	Não	0,0000%
16	20/10/2027	Sim	Não	0,0000%
17	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%
18	20/12/2027	Sim	Não	0,0000%
19	20/01/2028	Sim	Não	0,0000%
20	18/02/2028	Sim	Não	0,0000%
21	20/03/2028	Sim	Não	0,0000%









22	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
23	18/05/2028	Sim	Não	0,0000%
24	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
25	20/07/2028	Sim	Não	0,0000%
26	18/08/2028	Sim	Não	0,0000%
27	20/09/2028	Sim	Não	0,0000%
28	19/10/2028	Sim	Não	0,0000%
29	17/11/2028	Sim	Não	0,0000%
30	20/12/2028	Sim	Não	0,0000%
31	18/01/2029	Sim	Não	0,0000%
32	20/02/2029	Sim	Não	0,0000%
33	20/03/2029	Sim	Não	0,0000%
34	19/04/2029	Sim	Não	0,0000%
35	18/05/2029	Sim	Não	0,0000%
36	20/06/2029	Sim	Não	0,0000%
37	19/07/2029	Sim	Não	0,0000%
38	20/08/2029	Sim	Não	0,0000%
39	20/09/2029	Sim	Não	0,0000%
40	18/10/2029	Sim	Não	0,0000%
41	19/11/2029	Sim	Não	0,0000%
42	20/12/2029	Sim	Não	0,0000%
43	18/01/2030	Sim	Não	0,0000%
44	20/02/2030	Sim	Não	0,0000%
45	20/03/2030	Sim	Não	0,0000%
46	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
47	20/05/2030	Sim	Não	0,0000%
48	19/06/2030	Sim	Sim	100,0000%

Notas (Mar Turquesa) 2ª série				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% Amortizado**
1	20/07/2026	Sim	Não	0,0000%
2	20/08/2026	Sim	Não	0,0000%
3	18/09/2026	Sim	Não	0,0000%
4	20/10/2026	Sim	Não	0,0000%
5	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
6	18/12/2026	Sim	Não	0,0000%
7	20/01/2027	Sim	Não	0,0000%
8	18/02/2027	Sim	Não	0,0000%
9	18/03/2027	Sim	Não	0,0000%
10	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
11	20/05/2027	Sim	Não	0,0000%
12	18/06/2027	Sim	Não	0,0000%
13	20/07/2027	Sim	Não	0,0000%
14	19/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15	20/09/2027	Sim	Não	0,0000%
16	20/10/2027	Sim	Não	0,0000%
17	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%
18	20/12/2027	Sim	Não	0,0000%
19	20/01/2028	Sim	Não	0,0000%
20	18/02/2028	Sim	Não	0,0000%
21	20/03/2028	Sim	Não	0,0000%
22	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
23	18/05/2028	Sim	Não	0,0000%
24	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
25	20/07/2028	Sim	Não	0,0000%
26	18/08/2028	Sim	Não	0,0000%
27	20/09/2028	Sim	Não	0,0000%









28	19/10/2028	Sim	Não	0,0000%
29	17/11/2028	Sim	Não	0,0000%
30	20/12/2028	Sim	Não	0,0000%
31	18/01/2029	Sim	Não	0,0000%
32	20/02/2029	Sim	Não	0,0000%
33	20/03/2029	Sim	Não	0,0000%
34	19/04/2029	Sim	Não	0,0000%
35	18/05/2029	Sim	Não	0,0000%
36	20/06/2029	Sim	Não	0,0000%
37	19/07/2029	Sim	Não	0,0000%
38	20/08/2029	Sim	Não	0,0000%
39	20/09/2029	Sim	Não	0,0000%
40	18/10/2029	Sim	Não	0,0000%
41	19/11/2029	Sim	Não	0,0000%
42	20/12/2029	Sim	Não	0,0000%
43	18/01/2030	Sim	Não	0,0000%
44	20/02/2030	Sim	Não	0,0000%
45	20/03/2030	Sim	Não	0,0000%
46	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
47	20/05/2030	Sim	Não	0,0000%
48	21/06/2030	Sim	Sim	100,0000%

Notas (Mar Turquesa) 3ª série				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% Amortizado**
1	20/07/2026	Sim	Não	0,0000%
2	20/08/2026	Sim	Não	0,0000%
3	18/09/2026	Sim	Não	0,0000%
4	20/10/2026	Sim	Não	0,0000%
5	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
6	18/12/2026	Sim	Não	0,0000%
7	20/01/2027	Sim	Não	0,0000%
8	18/02/2027	Sim	Não	0,0000%
9	18/03/2027	Sim	Não	0,0000%
10	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
11	20/05/2027	Sim	Não	0,0000%
12	18/06/2027	Sim	Não	0,0000%
13	20/07/2027	Sim	Não	0,0000%
14	19/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15	20/09/2027	Sim	Não	0,0000%
16	20/10/2027	Sim	Não	0,0000%
17	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%
18	20/12/2027	Sim	Não	0,0000%
19	20/01/2028	Sim	Não	0,0000%
20	18/02/2028	Sim	Não	0,0000%
21	20/03/2028	Sim	Não	0,0000%
22	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
23	18/05/2028	Sim	Não	0,0000%
24	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
25	20/07/2028	Sim	Não	0,0000%
26	18/08/2028	Sim	Não	0,0000%
27	20/09/2028	Sim	Não	0,0000%
28	19/10/2028	Sim	Não	0,0000%
29	17/11/2028	Sim	Não	0,0000%
30	20/12/2028	Sim	Não	0,0000%
31	18/01/2029	Sim	Não	0,0000%
32	20/02/2029	Sim	Não	0,0000%
33	20/03/2029	Sim	Não	0,0000%









34	19/04/2029	Sim	Não	0,0000%
35	18/05/2029	Sim	Não	0,0000%
36	20/06/2029	Sim	Não	0,0000%
37	19/07/2029	Sim	Não	0,0000%
38	20/08/2029	Sim	Não	0,0000%
39	20/09/2029	Sim	Não	0,0000%
40	18/10/2029	Sim	Não	0,0000%
41	19/11/2029	Sim	Não	0,0000%
42	20/12/2029	Sim	Não	0,0000%
43	18/01/2030	Sim	Não	0,0000%
44	20/02/2030	Sim	Não	0,0000%
45	20/03/2030	Sim	Não	0,0000%
46	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
47	20/05/2030	Sim	Não	0,0000%
48	24/06/2030	Sim	Sim	100,0000%

Notas (Mar Turquesa) 4ª série				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% Amortizado**
1	20/07/2026	Sim	Não	0,0000%
2	20/08/2026	Sim	Não	0,0000%
3	18/09/2026	Sim	Não	0,0000%
4	20/10/2026	Sim	Não	0,0000%
5	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
6	18/12/2026	Sim	Não	0,0000%
7	20/01/2027	Sim	Não	0,0000%
8	18/02/2027	Sim	Não	0,0000%
9	18/03/2027	Sim	Não	0,0000%
10	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
11	20/05/2027	Sim	Não	0,0000%
12	18/06/2027	Sim	Não	0,0000%
13	20/07/2027	Sim	Não	0,0000%
14	19/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15	20/09/2027	Sim	Não	0,0000%
16	20/10/2027	Sim	Não	0,0000%
17	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%
18	20/12/2027	Sim	Não	0,0000%
19	20/01/2028	Sim	Não	0,0000%
20	18/02/2028	Sim	Não	0,0000%
21	20/03/2028	Sim	Não	0,0000%
22	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
23	18/05/2028	Sim	Não	0,0000%
24	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
25	20/07/2028	Sim	Não	0,0000%
26	18/08/2028	Sim	Não	0,0000%
27	20/09/2028	Sim	Não	0,0000%
28	19/10/2028	Sim	Não	0,0000%
29	17/11/2028	Sim	Não	0,0000%
30	20/12/2028	Sim	Não	0,0000%
31	18/01/2029	Sim	Não	0,0000%
32	20/02/2029	Sim	Não	0,0000%
33	20/03/2029	Sim	Não	0,0000%
34	19/04/2029	Sim	Não	0,0000%
35	18/05/2029	Sim	Não	0,0000%
36	20/06/2029	Sim	Não	0,0000%
37	19/07/2029	Sim	Não	0,0000%
38	20/08/2029	Sim	Não	0,0000%
39	20/09/2029	Sim	Não	0,0000%









40	18/10/2029	Sim	Não	0,0000%
41	19/11/2029	Sim	Não	0,0000%
42	20/12/2029	Sim	Não	0,0000%
43	18/01/2030	Sim	Não	0,0000%
44	20/02/2030	Sim	Não	0,0000%
45	20/03/2030	Sim	Não	0,0000%
46	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
47	20/05/2030	Sim	Não	0,0000%
48	25/06/2030	Sim	Sim	100,0000%

Notas (Mar Turquesa) 5ª série				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% Amortizado**
1	20/07/2026	Sim	Não	0,0000%
2	20/08/2026	Sim	Não	0,0000%
3	18/09/2026	Sim	Não	0,0000%
4	20/10/2026	Sim	Não	0,0000%
5	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
6	18/12/2026	Sim	Não	0,0000%
7	20/01/2027	Sim	Não	0,0000%
8	18/02/2027	Sim	Não	0,0000%
9	18/03/2027	Sim	Não	0,0000%
10	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
11	20/05/2027	Sim	Não	0,0000%
12	18/06/2027	Sim	Não	0,0000%
13	20/07/2027	Sim	Não	0,0000%
14	19/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15	20/09/2027	Sim	Não	0,0000%
16	20/10/2027	Sim	Não	0,0000%
17	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%
18	20/12/2027	Sim	Não	0,0000%
19	20/01/2028	Sim	Não	0,0000%
20	18/02/2028	Sim	Não	0,0000%
21	20/03/2028	Sim	Não	0,0000%
22	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
23	18/05/2028	Sim	Não	0,0000%
24	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
25	20/07/2028	Sim	Não	0,0000%
26	18/08/2028	Sim	Não	0,0000%
27	20/09/2028	Sim	Não	0,0000%
28	19/10/2028	Sim	Não	0,0000%
29	17/11/2028	Sim	Não	0,0000%
30	20/12/2028	Sim	Não	0,0000%
31	18/01/2029	Sim	Não	0,0000%
32	20/02/2029	Sim	Não	0,0000%
33	20/03/2029	Sim	Não	0,0000%
34	19/04/2029	Sim	Não	0,0000%
35	18/05/2029	Sim	Não	0,0000%
36	20/06/2029	Sim	Não	0,0000%
37	19/07/2029	Sim	Não	0,0000%
38	20/08/2029	Sim	Não	0,0000%
39	20/09/2029	Sim	Não	0,0000%
40	18/10/2029	Sim	Não	0,0000%
41	19/11/2029	Sim	Não	0,0000%
42	20/12/2029	Sim	Não	0,0000%
43	18/01/2030	Sim	Não	0,0000%









44	20/02/2030	Sim	Não	0,0000%
45	20/03/2030	Sim	Não	0,0000%
46	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
47	20/05/2030	Sim	Não	0,0000%
48	26/06/2030	Sim	Sim	100,0000%

Notas (Mar Turquesa) 6ª série				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% Amortizado**
1	20/07/2026	Sim	Não	0,0000%
2	20/08/2026	Sim	Não	0,0000%
3	18/09/2026	Sim	Não	0,0000%
4	20/10/2026	Sim	Não	0,0000%
5	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
6	18/12/2026	Sim	Não	0,0000%
7	20/01/2027	Sim	Não	0,0000%
8	18/02/2027	Sim	Não	0,0000%
9	18/03/2027	Sim	Não	0,0000%
10	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
11	20/05/2027	Sim	Não	0,0000%
12	18/06/2027	Sim	Não	0,0000%
13	20/07/2027	Sim	Não	0,0000%
14	19/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15	20/09/2027	Sim	Não	0,0000%
16	20/10/2027	Sim	Não	0,0000%
17	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%
18	20/12/2027	Sim	Não	0,0000%
19	20/01/2028	Sim	Não	0,0000%
20	18/02/2028	Sim	Não	0,0000%
21	20/03/2028	Sim	Não	0,0000%
22	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
23	18/05/2028	Sim	Não	0,0000%
24	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
25	20/07/2028	Sim	Não	0,0000%
26	18/08/2028	Sim	Não	0,0000%
27	20/09/2028	Sim	Não	0,0000%
28	19/10/2028	Sim	Não	0,0000%
29	17/11/2028	Sim	Não	0,0000%
30	20/12/2028	Sim	Não	0,0000%
31	18/01/2029	Sim	Não	0,0000%
32	20/02/2029	Sim	Não	0,0000%
33	20/03/2029	Sim	Não	0,0000%
34	19/04/2029	Sim	Não	0,0000%
35	18/05/2029	Sim	Não	0,0000%
36	20/06/2029	Sim	Não	0,0000%
37	19/07/2029	Sim	Não	0,0000%
38	20/08/2029	Sim	Não	0,0000%
39	20/09/2029	Sim	Não	0,0000%
40	18/10/2029	Sim	Não	0,0000%
41	19/11/2029	Sim	Não	0,0000%
42	20/12/2029	Sim	Não	0,0000%
43	18/01/2030	Sim	Não	0,0000%
44	20/02/2030	Sim	Não	0,0000%
45	20/03/2030	Sim	Não	0,0000%
46	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
47	20/05/2030	Sim	Não	0,0000%
48	27/06/2030	Sim	Sim	100,0000%









Notas (Vitacon Participações)				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	20/07/2026	Sim	Não	0,0000%
2	20/08/2026	Sim	Não	0,0000%
3	18/09/2026	Sim	Não	0,0000%
4	20/10/2026	Sim	Não	0,0000%
5	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
6	18/12/2026	Sim	Não	0,0000%
7	20/01/2027	Sim	Não	0,0000%
8	18/02/2027	Sim	Não	0,0000%
9	18/03/2027	Sim	Não	0,0000%
10	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
11	20/05/2027	Sim	Não	0,0000%
12	18/06/2027	Sim	Não	0,0000%
13	20/07/2027	Sim	Não	0,0000%
14	19/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15	20/09/2027	Sim	Não	0,0000%
16	20/10/2027	Sim	Não	0,0000%
17	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%
18	20/12/2027	Sim	Não	0,0000%
19	20/01/2028	Sim	Não	0,0000%
20	18/02/2028	Sim	Não	0,0000%
21	20/03/2028	Sim	Não	0,0000%
22	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
23	18/05/2028	Sim	Não	0,0000%
24	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
25	20/07/2028	Sim	Não	0,0000%
26	18/08/2028	Sim	Não	0,0000%
27	20/09/2028	Sim	Não	0,0000%
28	19/10/2028	Sim	Não	0,0000%
29	17/11/2028	Sim	Não	0,0000%
30	20/12/2028	Sim	Não	0,0000%
31	18/01/2029	Sim	Não	0,0000%
32	20/02/2029	Sim	Não	0,0000%
33	20/03/2029	Sim	Não	0,0000%
34	19/04/2029	Sim	Não	0,0000%
35	18/05/2029	Sim	Não	0,0000%
36	20/06/2029	Sim	Não	0,0000%
37	19/07/2029	Sim	Não	0,0000%
38	20/08/2029	Sim	Não	0,0000%
39	20/09/2029	Sim	Não	0,0000%
40	18/10/2029	Sim	Não	0,0000%
41	19/11/2029	Sim	Não	0,0000%
42	20/12/2029	Sim	Não	0,0000%
43	18/01/2030	Sim	Não	0,0000%
44	20/02/2030	Sim	Não	0,0000%
45	20/03/2030	Sim	Não	0,0000%
46	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
47	20/05/2030	Sim	Não	0,0000%
48	19/06/2030	Sim	Sim	100,0000%

Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas ou resgate antecipado, nos termos previstos nos Termos de Emissão, a Remuneração das Notas será paga na periodicidade prevista na tabela do cronograma de pagamentos prevista acima.
Amortização das Notas	Nos termos dos Termos de Emissão, as Notas serão amortizadas ordinariamente na respectiva data de pagamento indicada para tanto no cronograma de pagamentos indicado acima, observado eventual período de carência indicado no referido cronograma ("**Amortização Ordinária das Notas**").









	As Devedoras terão a opção de realizar a amortização extraordinária facultativa do saldo devedor das Notas, de forma parcial, a qualquer momento a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da primeira integralização das Notas (ou seja, a amortização poderá ocorrer a partir do 366º (tricentésimo sexagésimo sexto) dia após a primeira Data de Integralização), sendo certo que a referida amortização extraordinária facultativa será realizada exclusivamente de acordo com as condições estabelecidas nos Termos de Emissão ("**Amortização Extraordinária Facultativa**" e, quando em conjunto com a Amortização Ordinária das Notas, "**Amortização das Notas**").
Resgate Compulsório das Notas	Nos termos previstos nos Termos de Emissão, as Devedoras devem realizar o resgate antecipado compulsório das Notas na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Notas ("**Resgate Compulsório das Notas**").
Resgate Antecipado Facultativo das Notas	As Devedoras terão a opção de realizar o resgate antecipado facultativo das Notas, que abrangerá sempre a totalidade das Notas integralizadas, a qualquer momento a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da primeira Data de Integralização (ou seja, o resgate poderá ocorrer a partir do 366º (tricentésimo sexagésimo sexto) dia após a primeira Data de Integralização), sendo certo que o referido resgate antecipado facultativo será realizado exclusivamente de acordo com as condições estabelecidos nos Termos de Emissão ("**Resgate Antecipado Facultativo das Notas**").
Eventos de Vencimento Antecipado	Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, a Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações das Devedoras decorrentes dos Termos de Emissão, sempre de forma não automática (observado o previsto na Cláusula 10.1.5. do Termo de Securitização), ou seja, com a necessidade de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI para declarar o vencimento antecipado das Notas, na ocorrência de quaisquer dos eventos de vencimento antecipado previstos abaixo ("**Eventos de Vencimento Antecipado**"), observados os prazos de cura aplicáveis: *Obrigações da Operação* (i) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento; (ii) Descumprimento, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do descumprimento; *Crédito* (iii) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), conforme aplicável; (iv) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, suas Controladas e/ou Afiliadas, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano; (v) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), das Devedoras, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva afiliada, sendo certo, no entanto, que o encerramento de Afiliadas como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto desenvolvido não será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado; (vi) Protesto de títulos contra as Devedoras, em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA (IBGE), salvo se, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado; (vii) Protesto de títulos contra qualquer Garantidor (bem como contra as respectivas Controladoras ou Controladas das Devedoras e/ou dos Garantidores), em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA (IBGE), salvo se, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado; (viii) Descumprimento ou decretação de vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelas Devedoras junto a outras instituições nos mercados financeiro e de capitais, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA (IBGE), salvo se comprovado, em até 3 (três) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado; (ix) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras, Controladas, e demais empresas do seu grupo econômico) junto a outras









		instituições nos mercados financeiro e de capitais, pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras, Controladas, Afiliadas e demais empresas do seu grupo econômico), em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA (IBGE), salvo se comprovado, em até 3 (três) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
	(x)	Decreto expropriatório, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativo de propriedade das Devedoras, ou ainda a posse, direta ou indireta, das Devedoras, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), exceto caso seja obtido efeito suspensivo ou medida com o mesmo efeito no prazo de até 15 (quinze) dias contados do respectivo fato;
	(xi)	Sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativo de propriedade de qualquer Garantidor, ou ainda a posse, direta ou indireta, de qualquer Garantidor, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação do confisco seja superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), exceto caso seja obtido efeito suspensivo ou medida com o mesmo efeito no prazo de até 15 (quinze) dias contados do respectivo fato;
	(xii)	Efetivação de desapropriação ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que exproprie ativo de propriedade do Garantidor, ou ainda a posse, direta ou indireta, de qualquer Garantidor, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação seja sobre parcela igual ou superior a 30% (trinta por cento) de seus bens e/ou ativos do Garantidor, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental;
	(xiii)	Caso a Mar Turquesa celebre qualquer forma de endividamento no âmbito do mercado financeiro, mercado bancário e/ou mercado de capitais;
		Garantias
	(xiv)	Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação;
	(xv)	Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas;
	(xvi)	Recebimento, pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à exigida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;
	(xvii)	Descumprimento da obrigação de recomposição de um *Covenant*, quando possível, nos termos exigidos nos Lastros, na forma e no prazo estabelecidos neste instrumento;
	(xviii)	Descumprimento da obrigação de recomposição do LTV e composição do *Covenant* de Receita, nos termos do Lastro (Mar Turquesa);
	(xix)	Caso as Devedoras deixem de entregar qualquer informação solicitada pela Securitizadora, Agente Fiduciário, Agente de Medição e/ou Agente de Monitoramento, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto nos Lastros, observado o prazo de cura de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de envio da notificação de descumprimento;
	(xx)	Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta, das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;
		Societário
	(xxi)	Transformação do tipo societário das Devedoras e/ou alteração no objeto social das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pelas Devedoras e/ou pelo respectivo Garantidor;
	(xxii)	Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor, exceto por reorganizações societárias que não tem alterem o controle indireto das Devedoras e/ou dos Garantidores;
	(xxiii)	Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo as Devedoras e/ou de qualquer Garantidor, exceto por reorganizações societárias que não tem alterem o controle indireto das Devedoras e/ou dos Garantidores;
	(xxiv)	Inclusão, em acordo societário ou contrato social das Devedoras e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação;
	(xxv)	Redução de capital social das Devedoras e/ou da Avalista pessoa jurídica, sem a prévia autorização expressa dos Titulares dos CRI, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei 6.404, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;
	(xxvi)	Resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pelas Devedoras, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, mútuo financeiro, devolução de adiantamento para futuro aumento de capital ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios ou repasse









	de recursos das Devedoras para outras empresas do grupo societário, (exceto os dividendos obrigatórios por lei, juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios);
(xxvii)	Caso as Devedoras realizem a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118, conforme em vigor, sendo certo que as Devedoras poderão adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme mencionada neste item;
	Formalização
(xxviii)	Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação, desde que não curada em prazo específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 5 (cinco) Dias Úteis por meio de aditamento ou assunção de nova obrigação com mesmo efeito;
(xxix)	Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total de quaisquer das obrigações das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;
(xxx)	Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos dos Lastros, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
(xxxi)	Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação (com exceção dos Lastros), seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
(xxxii)	Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação;
(xxxiii)	Prática, pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;
	Destinação de Recursos
(xxxiv)	Constatação de que as Devedoras utilizaram recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos dos Lastros, sendo certo que as Devedoras têm até a Data de Vencimento da Operação para comprovar a destinação dos recursos desta;
	Seguros
(xxxv)	Caso as obrigações de contratação, renovação e/ou de endosso de Seguros à Securitizadora previstas nos Documentos da Operação, sejam descumpridas e não sejam sanadas em prazo especificado em notificação pela Securitizadora ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da notificação de descumprimento, a critério da Securitizadora;
(xxxvi)	Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de qualquer Seguro contratado no âmbito da Operação;
	Atividades das Devedoras e Garantidores
(xxxvii)	Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão ou em prazo especificado em notificação pela Securitizadora, as Devedoras e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que a renovação ainda não tenha sido aprovada embora os pedidos de renovação tenham sido realizados tempestivamente e nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
	Decisões judiciais, Administrativas e Arbitrais
(xxxviii)	Descumprimento pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, sendo certo que, decisões das quais caibam recursos e/ou que estejam sob efeito suspensivo, não serão enquadradas como descumprimento.
(xxxix)	Existência contra as Devedoras, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial não transitada em julgada, em qualquer procedimento investigativo, administrativo, ou extrajudicial que não esteja sob efeito suspensivo (a ser obtido em até 15 (quinze) Dias Úteis da respectiva decisão), relacionada à Legislação Socioambiental;









	(xl) Existência contra as Devedoras, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial transitada em julgado, em qualquer procedimento investigativo, administrativo, ou extrajudicial relacionada à Legislação Socioambiental; *Compliance* (xli) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, conforme decisão proferida em primeiro grau de jurisdição, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pelas Devedoras, pelos Garantidores, por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições); (xlii) Existência contra as Devedoras, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; *Gerais* (xliii) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação, sem expressa e formal anuência da Securitizadora; (xliv) Constituição de qualquer Ônus sobre as Garantias, quaisquer das obrigações das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos nos Documentos da Operação desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação; (xlv) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; e/ou (xlvi) Caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas (Vitacon Participações). As Devedoras têm o dever de comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, conforme subitem "e", item "i" da Cláusula "Obrigações das Devedoras" dos Termos de Emissão. O descumprimento do dever mencionado acima das Devedoras de comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos dos Termos de Emissão, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura (quando existentes) as Devedoras ficarão automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial. Caso seja constatada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado pela Securitizadora, esta deverá comunicar as Devedoras e/ou aos Garantidores, conforme o caso, a respeito da ocorrência. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora continuará tendo direito ao recebimento das Obrigações Garantidas, enquanto não quitadas, e demais obrigações porventura devidas, pelas Devedoras e pelos Garantidores. Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos nos itens (i), (iii), (iv), (v), (xxviii) e (xxix) da Cláusula "Eventos de Vencimento Antecipado", a Securitizadora deverá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações das Devedoras decorrentes dos Termos de Emissão, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação sobre o tema pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI), sem prejuízo das formalidades necessárias para a formalização da decretação de vencimento. Para os fins do presente item, são considerados: "**Afiliadas**": Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios. "**Controlada**": Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica. "**Controladora**": Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade. "**Controle**": O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404. As Devedoras e os Garantidores deverão assegurar, a todo tempo durante o prazo da Operação, que os seguintes "*Covenants*" sejam respeitados: **"*Covenants*":** (i) Não pode haver redução de capital das Devedoras ou dos Garantidores que sejam pessoas jurídica, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados; (ii) Não pode haver qualquer forma de reorganização societária das Devedoras e/ou dos Garantidores para inclusão de novos acionistas, no quadro societário das Devedoras e/ou dos Garantidores que não sejam previamente aprovadas pela Securitizadora, exceto por reorganizações societárias que não alterem o controle indireto das Devedoras e/ou dos Garantidores; (iii) Não pode haver Distribuições da Mar Turquesa;









	(iv) Não pode haver atraso na entrega do Empreendimento, o que deve ocorrer até Data de Entrega, observado o prazo de cura; (v) Não pode haver desvio e/ou atraso no desenvolvimento do Empreendimento superior a 10 (dez) pontos percentuais relativos ao avanço acumulado do Cronograma de Obras conforme Relatório de Medição; (vi) Não pode haver o desenquadramento do LTV por mais de 45 (quarenta e cinco) dias contados da referida Data de Verificação em que tal desenquadramento foi verificado, observados os termos e condições de reenquadramento previstos na Cláusula "LTV", sendo certo que a realização de Amortização Extraordinária Compulsória para reenquadramento do LTV encerrará a contagem desse prazo; (vii) A partir da Data de Emissão, não pode haver constituição de qualquer sociedade em contas de participação envolvendo, direta ou indiretamente, o Empreendimento e/ou qualquer Garantia; (viii) O(s) Imóvel(is) deverá(ão) contar com a instituição de patrimônio de afetação e seguir as exigências e regras para seu funcionamento; (ix) Não pode haver qualquer embargo, parcial ou total, das obras do Empreendimento, não sanado, ainda que por meio da obtenção de efeito suspensivo ou decisão liminar, em até 30 (trinta) dias contados da decretação do respectivo embargo, prorrogáveis por iguais prazos a exclusivo critério da Securitizadora e desde que comprovado o efetivo empenho dos melhores esforços da Mar Turquesa para resolução do mérito do embargo; (x) A Mar Turquesa não poderá contratar novas dívidas e/ou constituir garantias a terceiros, incluindo, mas não se limitando a fianças e avais; (xi) Não é permitida a celebração de instrumentos de venda, compromissos ou acordos de venda e compra das Unidades, de forma contrária ao disposto nos Documentos da Operação, que não sejam previamente aprovadas pela Securitizadora; (xii) A Mar Turquesa efetivará o repasse dos recebíveis oriundos das vendas das Unidades, anteriormente à respectiva Data de Vencimento, nos termos da Cláusula 6.6.4. e do Contrato de CF; e (xiii) Não é permitida a comercialização, venda, promessa de venda, cessão ou qualquer forma de alienação das Unidades por preço inferior ao valor mínimo da média do metro quadrado (m²), qual seja R$ 14.000,00/m² (quatorze mil reais por metro quadrado), observado o disposto nos Documentos da Operação, salvo prévia e expressa aprovação da Securitizadora, sendo certo que a referida média será apurada semestralmente, após 180 (cento e oitenta) dias contados da primeira Data de Integralização dos CRI, na Data de Verificação do respectivo mês. Para fins deste instrumento, o "Preço por m²" será apurado pela divisão do Valor de Venda das Unidades por suas Áreas Privativas (Preço por m² = Valor de Venda ÷ Área Privativa), devendo tanto a Área Privativa (em m²) quanto o Valor de Venda (em R$) constar, de forma destacada, no respectivo Relatório de Monitoramento. Para fins exclusivos do disposto acima, consideram-se: "**Empreendimento(s)**": O(s) empreendimento(s) imobiliário(s), a ser(em) desenvolvido(s) pelas Devedoras no Imóvel(is) Destinatário(s), o qual conta com do patrimônio de afetação, nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. "**LTV**": O Loan-to-Value máximo de 75% (setenta e cinco por cento), a ser calculada conforme disposto no Anexo "Fórmulas" dos Termos de Emissão. **"*Covenant* de Receita":** O *covenant* de receita que deverá ser observado pela Mar Turquesa e pelos Garantidores. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo "Fórmulas" dos Termos de Emissão. "**Data de Entrega**": A data estimada para conclusão das obras e entrega do(s) Empreendimento(s), com emissão do Habite-se, qual seja, 31 de outubro de 2028, podendo ser prorrogada por mais 180 (cento e oitenta) dias. Contudo, caso o atraso da Data de Entrega aqui previsto tenha ocorrido pela ausência de integralização dos CRI após exauridos os recursos do Fundo de Obras, desde que a referida não integralização não tenha ocorrido em razão da ocorrência de um dos eventos de vencimento antecipado das Notas e/ou cumprimento das Condições Precedentes aplicáveis, e as obras do Empreendimento não tenham sido finalizadas (conforme verificado no Relatório de Medição), o prazo aqui previsto será prorrogado. Exclusivamente nesta hipótese, referida prorrogação deverá ser equivalente ao número de dias contados entre a data em que houve o exaurimento dos recursos do Fundo de Obras e a data em que ocorrer a respectiva Integralização (CRI). Sendo certo que a Securitizadora não possui qualquer responsabilidade pelo cumprimento da Data de Entrega "**Cronograma de Obras**": O cronograma físico e financeiro que estabelece a previsão tentativa de evolução das obras do(s) Empreendimento(s), conforme estipulado no Anexo "Cronograma de Obras" do Termo de Emissão (Mar Turquesa). "**Imóvel(is) Garantia Adicional(is)**" O(s) imóvel(is) objeto da(s) matrícula(s) 140.858, 140.888 e 140.918 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, conforme identificado(s) no respectivo Contrato de AFI, observado que a inclusão de novos imóveis adicionais para fins do disposto no item "ii" da Cláusula 6.4.3. ocorrerá mediante aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI). "**Imóvel(is) Garantia Empreendimento**" O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI e pertencentes ao Empreendimento, conforme identificado(s) no Contrato de AFI. "**Imóvel(is) Garantia**": São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Garantia Empreendimento; e (ii) Imóvel(is) Garantia Adicional(is). "**Imóvel(is) Destinatário(s)**" O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos" dos Termos de Emissão.









	"**Imóvel(is)**"**:** São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia. "**Unidades**"**:** São as unidades pertencentes ao Empreendimento desenvolvido pela Mar Turquesa, as quais foram ou serão comercializadas por meio dos respectivos instrumentos de venda e compra. Esta definição engloba as unidades que: (i) Já foram comercializadas; (ii) Estão atualmente disponíveis para comercialização (i.e. estoque); (iii) Que venham a integrar o estoque após distrato dos respectivos instrumentos de venda e compra já celebrados e vigentes; (iv) As futuras unidades autônomas que irão compor o respectivo Empreendimento, e que ainda não apresentam matrículas individualizadas, conforme listadas no Contrato AFI; (v) As unidades autônomas do(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is); e/ou (vi) As Unidades Permutadas. "**Unidades Permutadas**" São as futuras unidades imobiliárias pertencentes ao Empreendimento e que representarão unidades que totalizem o valor de R$19.571.179,04, mediante dação em pagamento de área privativa de 1.235,77m² à PAM ADMINISTRAÇÃO DE BENS & IMOBILIÁRIA LTDA., anteriormente denominada PAM ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA., e antes PAM ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/C. LTDA., com sede e foro na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Padre Chico n° 85 - conjunto n° 21 - Bairro Perdizes (CEP: 05008-010), inscrita no CNPJ sob n.º 04.535.966/0001-84 ("PAM"), conforme prevê a *Escritura Pública de Confissão de Dívida, Novação e Promessa de dação em Pagamento* lavrada em 19/04/2024 perante o 26º Tabelião de Notas de São Paulo, livro 4597, folha 151, que possui a Mar Turquesa como devedora e a PAM, na qualidade de credora. "**Relatório de Medição**": O relatório de medição de evolução das obras do(s) Empreendimento(s), bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado pelo Agente de Medição. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do(s) Empreendimento(s) (do ponto de vista físico e financeiro) e, consequentemente, como base para as respectivas Liberações destinadas ao desenvolvimento do(s) Empreendimento(s). "**Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro**"**:** São, quando mencionados em conjunto, as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 8.666, de 21 de junho de 1993, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990; nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Código Penal, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE *(Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997. "**Legislação Socioambiental**"**:** Significa legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental aplicável às suas atividades, incluindo, sem limitações: (i) a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, (ii) a legislação trabalhista em vigor relativa à saúde e segurança ocupacional, e (iii) a legislação trabalhista referente à inexistência de trabalho análogo ao de escravo e/ou mão-de-obra infantil, aos direitos relacionados à raça e gênero e aos direitos dos silvícolas, em especial, mas sem limitações, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, para que (a) não utilizem, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil ou estão associados, de qualquer forma, a atos que importem proveito criminoso da prostituição; (b) os trabalhadores das Devedoras estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpram as obrigações decorrentes do respectivo contrato de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpram a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e à segurança públicas, e ao bem-estar; (e) detenham todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (f) tenham todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável. "**Obrigações Garantidas**"**:** São, quando mencionadas em conjunto: (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores por força dos Termos de Emissão e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos no âmbito dessa Operação; (iv) qualquer outro montante devido pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; (v) qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo o Contrato de Consultoria; e (vi) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.
Destinação dos Recursos	Os recursos captados pelas Devedoras serão utilizados para o desenvolvimento de obras nos empreendimentos descritos na seção de "**Destinação de Recursos**". **Para mais informações sobre a destinação de recursos, vide item 3.2, na página 15 deste Prospecto.**
Garantias	Em garantia das Notas, serão outorgadas as garantias de Aval, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Participações e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fundos. **Para mais informações sobre as Garantias, veja a Seção "*Resumos das Principais Características da Oferta*", na página 1 deste Prospecto.**









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

Não há cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora, uma vez que as Notas, lastro para a emissão dos CRI, foram emitidas em favor da Emissora. Portanto, não há o que se destacar sobre contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão.

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

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente nas Devedoras, na qualidade de emissora das Notas.

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

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas subscritas diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.

10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento

A cobrança de pagamentos relativos aos CRI e os procedimentos de cobrança e execução relativos aos Créditos Imobiliários em caso de inadimplemento, falência, recuperação judicial ou extrajudicial das Devedoras caberá à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis, conforme aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("**Resolução CVM 17**"), no caso de inadimplemento de obrigações da Emissão, inclusive pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da amortização dos CRI aos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos aos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

Em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Emissora, na forma do artigo 24 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos enviados à Emissora, em decorrência da titularidade das Notas, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem aplicados de acordo com a Cascata de Pagamento prevista no Termo de Securitização e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.

Sem prejuízo das hipóteses de Amortização Ordinária das Notas, Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Compulsório das Notas e Resgate Antecipado Facultativo das Notas, nos termos previstos nos Termos de Emissão, o pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo "Cronograma de Pagamentos" dos Termos de Emissão, nas datas de pagamento da Remuneração das Notas, conforme estipuladas no referido anexo.

Ocorrendo impontualidade no pagamento pelas Devedoras de qualquer quantia devida a Emissora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pelas Devedoras, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da Remuneração das Notas: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso ("**Encargos Moratórios**").

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



As Devedoras emitiram as Notas em favor da Securitizadora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem na data deste Prospecto Definitivo, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Ainda, para os fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, não houve inadimplência, perda e/ou pré-pagamento das Devedoras em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pelas Devedoras, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data deste Prospecto Definitivo.







A Emissora indica que pôde verificar que, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, aproximadamente, 13,77% (treze inteiros e setenta e sete centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

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

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram, nos termos do 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pelas Devedoras, e não haver obtido informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas a emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

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

Nos termos previstos nos Termos de Emissão, as Devedoras devem realizar o resgate antecipado compulsório das Notas na hipótese declaração do vencimento antecipado das Notas ("**Resgate Compulsório das Notas**"), cujas hipóteses estão elencadas no item 10.9. abaixo.

Nos termos dos Termos de Emissão, as Devedoras deverão realizar a amortização extraordinária compulsória das Notas para fins de recomposição dos *Covenants* (o qual, na Data de Emissão, é apenas o LTV, sem prejuízo de eventuais novos *Covenants* que sejam passíveis de recomposição por meio de Amortização Extraordinária Compulsória que venham a ser incluídos no futuro), conforme aplicável, observada a ordem de alocação de recursos da Cascata de Pagamentos, bem como com eventuais excedentes da Cascata de Pagamentos, nos termos da Cláusula 4.4.8. dos Termos de Emissão ("**Amortização Extraordinária Compulsória**").

As Devedoras terão, ainda, a opção de realizar a amortização extraordinária facultativa do saldo devedor das Notas, de forma parcial, a qualquer momento a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da primeira Data de Integralização das Notas, (ou seja, a amortização poderá ocorrer a partir do 366º (tricentésimo sexagésimo sexto) dia após a primeira Data de Integralização), sendo certo que a referida amortização extraordinária facultativa será realizada exclusivamente de acordo com as condições estabelecidas abaixo e previstas nos Termos de Emissão ("**Amortização Extraordinária Facultativa**"):

(i) As Devedoras solicitarão a Amortização Extraordinária Facultativa por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de15 (quinze) dias corridos em relação à data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa;

(ii) A data de Amortização Extraordinária Facultativa deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;

(iii) A comunicação da Amortização Extraordinária Facultativa deve informar: (a) a Data de Pagamento pretendida para realizar a Amortização Extraordinária Facultativa; (b) o Valor Nominal Unitário das Notas objeto de Amortização Extraordinária ou de Resgate Antecipado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (NC), ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pelas Devedoras e Garantidores nos termos dos Termos de Emissão e dos Documentos da Operação ("**Valor de Pagamento Antecipado**") com aplicação do prêmio a ser pago pelas Devedoras, a título de *break funding fee*, em caso de Amortização Extraordinária Facultativa ou de Resgate Antecipado Facultativo, a fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo "Fórmulas" dos Termos de Emissão ("**Prêmio de Pagamento Antecipado**"); e (c) quaisquer outras informações necessárias, a critério das Devedoras, à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa; e

(iv) A Emissora deve verificar, junto ao Agente Fiduciário o valor de Amortização Extraordinária Facultativa informado pelas Devedoras e, em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento da notificação acima, deve enviar resposta às Devedoras confirmando se o valor está correto ou, se necessário, informando o valor correto. O valor a ser pago será sempre aquele confirmado ou informado pela Securitizadora, conforme o caso.









As Devedoras terão a opção de realizar o resgate antecipado facultativo das Notas, que abrangerá sempre a totalidade das Notas integralizadas a qualquer momento a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Integralização, (ou seja, o resgate poderá ocorrer a partir do 366º (tricentésimo sexagésimo sexto) dia após a primeira Data de Integralização), sendo certo que o referido resgate antecipado facultativo será realizado observadas as regras previstas acima a Amortização Extraordinária Facultativa ("**Resgate Antecipado Facultativo das Notas**").

A ocorrência de qualquer evento de pré-pagamento, acarretará o resgate antecipado dos CRI, reduzindo, assim, a expectativa dos investidores, podendo gerar, ainda, dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

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

Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, a Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações das Devedoras decorrentes dos Termos de Emissão, sempre de forma não automática, ou seja, com a necessidade de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI (observadas as exceções dispostas abaixo) para declarar o vencimento antecipado das Notas, na ocorrência de quaisquer dos eventos de vencimento antecipado previstos abaixo ("**Eventos de Vencimento Antecipado**"):

Obrigações da Operação

(i) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento;

(ii) Descumprimento, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do descumprimento;

Crédito

(iii) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), conforme aplicável;

(iv) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, suas Controladas e/ou Afiliadas, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

(v) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), das Devedoras, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva afiliada, sendo certo, no entanto, que o encerramento de Afiliadas como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto desenvolvido não será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado;

(vi) Protesto de títulos contra as Devedoras, em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA (IBGE), salvo se, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(vii) Protesto de títulos contra qualquer Garantidor (bem como contra as respectivas Controladoras ou Controladas das Devedoras e/ou dos Garantidores), em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA (IBGE), salvo se, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;









(viii) Descumprimento ou decretação de vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelas Devedoras junto a outras instituições nos mercados financeiro e de capitais, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA (IBGE), salvo se comprovado, em até 3 (três) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(ix) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras, Controladas, e demais empresas do seu grupo econômico) junto a outras instituições nos mercados financeiro e de capitais, pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras, Controladas, Afiliadas e demais empresas do seu grupo econômico), em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA (IBGE), salvo se comprovado, em até 3 (três) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(x) Decreto expropriatório, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativo de propriedade das Devedoras, ou ainda a posse, direta ou indireta, das Devedoras, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), exceto caso seja obtido efeito suspensivo ou medida com o mesmo efeito no prazo de até 15 (quinze) dias contados do respectivo fato;

(xi) Sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativo de propriedade de qualquer Garantidor, ou ainda a posse, direta ou indireta, de qualquer Garantidor, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação do confisco seja superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), exceto caso seja obtido efeito suspensivo ou medida com o mesmo efeito no prazo de até 15 (quinze) dias contados do respectivo fato;

(xii) Efetivação de desapropriação ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que exproprie ativo de propriedade do Garantidor, ou ainda a posse, direta ou indireta, de qualquer Garantidor, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação seja sobre parcela igual ou superior a 30% (trinta por cento) de seus bens e/ou ativos do Garantidor, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental;

(xiii) Caso a Mar Turquesa celebre qualquer forma de endividamento no âmbito do mercado financeiro, mercado bancário e/ou mercado de capitais;

Garantias

(xiv) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação;

(xv) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas;

(xvi) Recebimento, pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à exigida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;

(xvii) Descumprimento da obrigação de recomposição de um *Covenant*, quando possível, nos termos exigidos nos Lastros, na forma e no prazo estabelecidos neste instrumento;

(xviii) Descumprimento da obrigação de recomposição do LTV e composição do *Covenant* de Receita, nos termos do Lastro (Mar Turquesa);









(xix) Caso as Devedoras deixem de entregar qualquer informação solicitada pela Securitizadora, Agente Fiduciário, Agente de Medição e/ou Agente de Monitoramento, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto nos Lastros, observado o prazo de cura de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de envio da notificação de descumprimento;

(xx) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta, das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;

Societário

(xxi) Transformação do tipo societário das Devedoras e/ou alteração no objeto social das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pelas Devedoras e/ou pelo respectivo Garantidor;

(xxii) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor, exceto por reorganizações societárias que não tem alterem o controle indireto das Devedoras e/ou dos Garantidores;

(xxiii) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo as Devedoras e/ou de qualquer Garantidor, exceto por reorganizações societárias que não tem alterem o controle indireto das Devedoras e/ou dos Garantidores;

(xxiv) Inclusão, em acordo societário ou contrato social das Devedoras e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação;

(xxv) Redução de capital social das Devedoras e/ou da Avalista pessoa jurídica, sem a prévia autorização expressa dos Titulares dos CRI, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei 6.404, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;

(xxvi) Resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pelas Devedoras, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, mútuo financeiro, devolução de adiantamento para futuro aumento de capital ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios ou repasse de recursos das Devedoras para outras empresas do grupo societário, (exceto os dividendos obrigatórios por lei, juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios);

(xxvii) Caso as Devedoras realizem a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118, conforme em vigor, sendo certo que as Devedoras poderão adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme mencionada neste item;

Formalização

(xxviii) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação, desde que não curada em prazo específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 5 (cinco) Dias Úteis por meio de aditamento ou assunção de nova obrigação com mesmo efeito;

(xxix) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total de quaisquer das obrigações das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;

(xxx) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos dos Lastros, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;

(xxxi) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação (com exceção dos Lastros), seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;









(xxxii) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação;

(xxxiv) Prática, pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;

Destinação de Recursos

(xxxv) Constatação de que as Devedoras utilizaram recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos dos Lastros, sendo certo que as Devedoras têm até a Data de Vencimento da Operação para comprovar a destinação dos recursos desta;

Seguros

(xxxvi) Caso as obrigações de contratação, renovação e/ou de endosso de Seguros à Securitizadora previstas nos Documentos da Operação, sejam descumpridas e não sejam sanadas em prazo especificado em notificação pela Securitizadora ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da notificação de descumprimento, a critério da Securitizadora;

(xxxvii) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de qualquer Seguro contratado no âmbito da Operação;

Atividades das Devedoras e Garantidores

(xxxviii) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão ou em prazo especificado em notificação pela Securitizadora, as Devedoras e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que a renovação ainda não tenha sido aprovada embora os pedidos de renovação tenham sido realizados tempestivamente e nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis;

Decisões judiciais, Administrativas e Arbitrais

(xxxix) Descumprimento pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, sendo certo que, decisões das quais caibam recursos e/ou que estejam sob efeito suspensivo, não serão enquadradas como descumprimento.

(xl) Existência contra as Devedoras, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial não transitada em julgada, em qualquer procedimento investigativo, administrativo, ou extrajudicial que não esteja sob efeito suspensivo (a ser obtido em até 15 (quinze) Dias Úteis da respectiva decisão), relacionada à Legislação Socioambiental;

(xli) Existência contra as Devedoras, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial transitada em julgado, em qualquer procedimento investigativo, administrativo, ou extrajudicial relacionada à Legislação Socioambiental;









Compliance

(xlii) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, conforme decisão proferida em primeiro grau de jurisdição, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pelas Devedoras, pelos Garantidores, por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições);

(xliii) Existência contra as Devedoras, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

Gerais

(xliv) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação, sem expressa e formal anuência da Securitizadora;

(xlv) Constituição de qualquer Ônus sobre as Garantias, quaisquer das obrigações das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos nos Documentos da Operação desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação;

(xlvi) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; e/ou

(xlvii) Caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas (Vitacon Participações).

Para os fins do presente item, são considerados:

"**Afiliadas**": Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.

"**Controlada**": Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.

"**Controladora**": Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.

"**Controle**": O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.

"***Covenants***": As Devedoras e os Garantidores deverão assegurar, a todo tempo durante o prazo da Operação, que os seguintes "*Covenants*" sejam respeitados:

(i) Não pode haver redução de capital das Devedoras ou dos Garantidores que sejam pessoas jurídica, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;

(ii) Não pode haver qualquer forma de reorganização societária das Devedoras e/ou dos Garantidores para inclusão de novos acionistas, no quadro societário das Devedoras e/ou dos Garantidores que não sejam previamente aprovadas pela Securitizadora, exceto por reorganizações societárias que não alterem o controle indireto das Devedoras e/ou dos Garantidores;

(iii) Não pode haver Distribuições da Mar Turquesa;

(iv) Não pode haver atraso na entrega do Empreendimento, o que deve ocorrer até Data de Entrega, observado o prazo de cura;

(v) Não pode haver desvio e/ou atraso no desenvolvimento do Empreendimento superior a 10 (dez) pontos percentuais relativos ao avanço acumulado do Cronograma de Obras conforme Relatório de Medição;

(vi) Não pode haver o desenquadramento do LTV por mais de 45 (quarenta e cinco) dias contados da referida Data de Verificação em que tal desenquadramento foi verificado, observados os termos e condições de reenquadramento previstos na Cláusula "LTV", sendo certo que a realização de Amortização Extraordinária Compulsória para reenquadramento do LTV encerrará a contagem desse prazo;









(vii) A partir da Data de Emissão, não pode haver constituição de qualquer sociedade em contas de participação envolvendo, direta ou indiretamente, o Empreendimento e/ou qualquer Garantia;

(viii) O(s) Imóvel(is) deverá(ão) contar com a instituição de patrimônio de afetação e seguir as exigências e regras para seu funcionamento;

(ix) Não pode haver qualquer embargo, parcial ou total, das obras do Empreendimento, não sanado, ainda que por meio da obtenção de efeito suspensivo ou decisão liminar, em até 30 (trinta) dias contados da decretação do respectivo embargo, prorrogáveis por iguais prazos a exclusivo critério da Securitizadora e desde que comprovado o efetivo empenho dos melhores esforços da Mar Turquesa para resolução do mérito do embargo;

(x) A Mar Turquesa não poderá contratar novas dívidas e/ou constituir garantias a terceiros, incluindo, mas não se limitando a fianças e avais;

(xi) Não é permitida a celebração de instrumentos de venda, compromissos ou acordos de venda e compra das Unidades, de forma contrária ao disposto nos Documentos da Operação, que não sejam previamente aprovadas pela Securitizadora;

(xii) A Mar Turquesa efetivará o repasse dos recebíveis oriundos das vendas das Unidades, anteriormente à respectiva Data de Vencimento, nos termos da Cláusula 6.6.4. e do Contrato de CF; e

(xiii) Não é permitida a comercialização, venda, promessa de venda, cessão ou qualquer forma de alienação das Unidades por preço inferior ao valor mínimo da média do metro quadrado (m²), qual seja R$ 14.000,00/m² (quatorze mil reais por metro quadrado), observado o disposto nos Documentos da Operação, salvo prévia e expressa aprovação da Securitizadora, sendo certo que a referida média será apurada semestralmente, após 180 (cento e oitenta) dias contados da primeira Data de Integralização dos CRI, na Data de Verificação do respectivo mês. Para fins deste instrumento, o "Preço por m²" será apurado pela divisão do Valor de Venda das Unidades por suas Áreas Privativas (Preço por m² = Valor de Venda ÷ Área Privativa), devendo tanto a Área Privativa (em m²) quanto o Valor de Venda (em R$) constar, de forma destacada, no respectivo Relatório de Monitoramento.

Para fins exclusivos do disposto acima, consideram-se:

"**Empreendimento(s)**"**:** O empreendimento imobiliário, a ser desenvolvido pela Mar Turquesa no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), o qual conta com do patrimônio de afetação, nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.

"**LTV**"**:** O Loan-to-Value máximo de 75% (setenta e cinco por cento), a ser calculada conforme disposto no Anexo "Fórmulas" dos Termos de Emissão.

"***Covenant* de Receita**"**:** O *covenant* de receita que deverá ser observado pela Mar Turquesa e pelos Garantidores. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo "Fórmulas" dos Termos de Emissão.

"**Data de Entrega**"**:** A data estimada para conclusão das obras e entrega do Empreendimento, com emissão do Habite-se, qual seja, 31 de outubro de 2028, podendo ser prorrogada por mais 180 (cento e oitenta) dias. Contudo, caso o atraso da Data de Entrega aqui previsto tenha ocorrido pela ausência de integralização dos CRI após exauridos os recursos do Fundo de Obras, desde que a referida não integralização não tenha ocorrido em razão da ocorrência de um dos eventos de vencimento antecipado das Notas e/ou cumprimento das Condições Precedentes aplicáveis, e as obras do Empreendimento não tenham sido finalizadas (conforme verificado no Relatório de Medição), o prazo aqui previsto será prorrogado. Exclusivamente nesta hipótese, referida prorrogação deverá ser equivalente ao número de dias contados entre a data em que houve o exaurimento dos recursos do Fundo de Obras e a data em que ocorrer a respectiva Integralização (CRI). Sendo certo que a Securitizadora não possui qualquer responsabilidade pelo cumprimento da Data de Entrega.

"**Cronograma de Obras**"**:** O cronograma físico e financeiro que estabelece a previsão tentativa de evolução das obras do(s) Empreendimento(s), conforme estipulado no Anexo "Cronograma de Obras" do Termo de Emissão (Mar Turquesa).

"**Imóvel(is) Garantia Adicional(is)**" O(s) imóvel(is) objeto da(s) matrícula(s) 140.858, 140.888 e 140.918 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, conforme identificado(s) no respectivo Contrato de AFI, observado que a inclusão de novos imóveis adicionais para fins do disposto no item "ii" da Cláusula 6.4.3. ocorrerá mediante aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI).









"**Imóvel(is) Garantia Empreendimento**" O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI e pertencentes ao Empreendimento, conforme identificado(s) no Contrato de AFI.

"**Imóvel(is) Garantia**": São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Garantia Empreendimento; e (ii) Imóvel(is) Garantia Adicional(is).

"**Imóvel(is)**"**:** São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.

"**Unidades**"**:** São as unidades pertencentes ao Empreendimento desenvolvido pela Mar Turquesa, as quais foram ou serão comercializadas por meio dos respectivos instrumentos de venda e compra. Esta definição engloba as unidades que: (i) Já foram comercializadas; (ii) Estão atualmente disponíveis para comercialização (i.e. estoque); (iii) Que venham a integrar o estoque após distrato dos respectivos instrumentos de venda e compra já celebrados e vigentes; (iv) As futuras unidades autônomas que irão compor o respectivo Empreendimento, e que ainda não apresentam matrículas individualizadas, conforme listadas no Contrato AFI; (v) As unidades autônomas do(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is); e/ou (vi) As Unidades Permutadas.

"**Unidades Permutadas**" São as futuras unidades imobiliárias pertencentes ao Empreendimento e que representarão unidades que totalizem o valor de R$19.571.179,04, mediante dação em pagamento de área privativa de 1.235,77m² à PAM ADMINISTRAÇÃO DE BENS & IMOBILIÁRIA LTDA., anteriormente denominada PAM ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA., e antes PAM ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/C. LTDA., com sede e foro na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Padre Chico n° 85 - conjunto n° 21 - Bairro Perdizes (CEP: 05008-010), inscrita no CNPJ sob n.°04.535.966/0001-84 ("PAM"), conforme prevê a *Escritura Pública de Confissão de Dívida, Novação e Promessa de dação em Pagamento* lavrada em 19/04/2024 perante o 26º Tabelião de Notas de São Paulo, livro 4597, folha 151, que possui a Mar Turquesa como devedora e a PAM, na qualidade de credora.

"**Relatório de Medição**"**:** O relatório de medição de evolução das obras do(s) Empreendimento(s), bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado pelo Agente de Medição. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do(s) Empreendimento(s) (do ponto de vista físico e financeiro) e, consequentemente, como base para as respectivas Liberações destinadas ao desenvolvimento do(s) Empreendimento(s).

"**Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro**"**:** São, quando mencionados em conjunto, as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 8.666, de 21 de junho de 1993, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990; nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Código Penal, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE *(Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997.

"**Legislação Socioambiental**"**:** Significa legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental aplicável às suas atividades, incluindo, sem limitações: (i) a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, (ii) a legislação trabalhista em vigor relativa à saúde e segurança ocupacional, e (iii) a legislação trabalhista referente à inexistência de trabalho análogo ao de escravo e/ou mão-de-obra infantil, aos direitos relacionados à raça e gênero e aos direitos dos silvícolas, em especial, mas sem limitações, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, para que (a) não utilizem, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil ou estão associados, de qualquer forma, a atos que importem proveito criminoso da prostituição; (b) os trabalhadores das Devedoras estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpram as obrigações decorrentes do respectivo contrato de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpram a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e à segurança públicas, e ao bem-estar; (e) detenham todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (f) tenham todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável.



"**Obrigações Garantidas**"**:** São, quando mencionadas em conjunto: (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores por força dos Termos de Emissão e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias,







além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos no âmbito dessa Operação; (iv) qualquer outro montante devido pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; (v) qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo o Contrato de Consultoria; e (vi) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do Termo de Securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:

a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos Créditos Imobiliários

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas datas de pagamento previstas nos Termos de Emissão. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial das Devedoras caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis, e conforme deliberação dos titulares de CRI em Assembleia.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29 da Lei 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização do Valor Nominal Unitário ou aos Titulares de CRI e de eventuais encargos devidos.

Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos.

Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários deverão ser arcadas diretamente pelas Devedoras ou, em caso de não pagamento, pelo Patrimônio Separado.

b) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias

No caso de inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer condições da Emissão, o Agente fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17.

A ocorrência de qualquer dos itens "i" a "iii" dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado abaixo, poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado:

(i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;

(iii) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação (conforme abaixo definidos), não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;

(iv) na hipótese de vencimento antecipado das Notas e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados o aqui disposto; e









(v) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência das Devedoras, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos no Termo de Securitização.

A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

Não estão inseridos no conceito de insolvência o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora das Devedoras e/ou de Garantidores. Ainda, que liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

A Assembleia convocada para os itens "i" a "iii" acima deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

A Assembleia prevista acima, convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria simples dos votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

A Assembleia prevista para os eventos "i" a "iii" acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

A instituição liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

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

Nas hipóteses dos itens "iv" e "iv" acima, deverão ser observados os dispostos quanto aos quóruns e providencias previstos no Termo de Securitização.

A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos Créditos Imobiliários

Informações sobre os procedimentos adotados pelo Agente Fiduciário para verificação dos recursos líquidos das Notas podem ser encontradas na Seção "Destinação de Recursos", a partir da página 15 deste Prospecto.

d) procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos Créditos Imobiliários

A **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, 2º andar, sala 201, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, São Paulo, SP, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("**Instituição Custodiante**") foi contratada como agente custodiante para









exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber o Termo de Securitização, os Termos de Emissão, os Contratos de Garantia, a Escritura de Emissão de CCI, os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários, bem como seus eventuais aditamentos, e realizar a verificação da formalidade do lastro dos CRI, de forma individualizada e integral; (ii) fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso (i) acima; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) e inciso (ii) acima. Sendo assim, a Instituição Custodiante será responsável pela guarda de 1 (uma) via eletrônica de cada um dos documentos mencionados acima.

A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção, em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos listados no item "(i)" acima até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado. Os documentos listados no item "(i)" acima deverão ser mantidos sob custódia pela Instituição Custodiante, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430, com as funções de: (i) receber os referidos documentos, os quais evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários; (ii) fazer a custódia e guarda eletrônica dos documentos listados no item "i" acima até a Data de Vencimento ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos listados no item "(i)" acima.

A Instituição Custodiante deverá permitir o acesso, nas suas dependências, às vias do Termo de Securitização, pela Securitizadora e/ou quaisquer terceiros por ela indicados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da Securitizadora nesse sentido, ou prazo inferior, (i) no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, com a finalidade de realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da amortização do Valor Nominal Unitário aos Titulares dos CRI, (ii) caso seja necessário usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, ou (iii) caso a Securitizadora seja compelida, em decorrência de decisão judicial ou administrativa. Nesse caso, a Instituição Custodiante compromete-se a envidar seus melhores esforços para que a Securitizadora consiga cumprir o prazo.

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários

A Emissora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos Créditos Imobiliários.









11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados por Notas subscritas diretamente pela Securitizadora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.

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

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados por Notas subscritas diretamente pela Securitizadora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.









12. INFORMAÇÕES SOBRE AS DEVEDORAS E OS GARANTIDORES

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, considerando que os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos por um único devedor, a saber, pelas Devedoras.

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

O lastro é concentrado, uma vez que 100% (cem por cento) ou seja, mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pelas Devedoras, nos termos da alínea e, do inciso III do artigo 4º das Regras e Procedimentos ANBIMA, seguem abaixo as principais informações sobre a Devedora:

Denominação social	**Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.**
Data de Constituição	16/02/2024.
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade Limitada
Características Gerais	**Objeto social**: a) realização de incorporação imobiliária e tudo aquilo que for atinente à boa execução dessas atividades: b) a prestação de serviços administrativos, serviços combinados de escritório, apoio administrativo, podendo ser estes, centros de prestação de serviços ou escritório virtuais; e c) participar, na qualidade de sócia ou de acionista, de outras empresas ou sociedades e venda e a entrega de futuras unidades imobiliárias e o recebimento do preço decorrente da comercialização destas unidades e locação. **Capital Social**: R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). **CNPJ**: 53.932.834/0001-00.
País de Constituição	Brasil
Sede	Rua Haddock Lobo nº 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP
Prazo de Duração	Indeterminado.
Natureza dos Direitos Creditórios	Os Créditos Imobiliários são oriundos das Notas Comerciais de emissão das Devedoras e são considerados concentrados, pelo fato de serem devidos integralmente pelas Devedoras.
Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios Cedidos	Os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais, emitidas nos termos dos Termos de Emissão, e correspondem ao lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável aos CRI e segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

Denominação social	**Vitacon Participações S.A.**
Data de Constituição	15/08/2013.
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade Anônima.
Características Gerais	**Objeto social**: Incorporação de empreendimentos imobiliários, Compra e venda de imóveis próprios, Aluguel de imóveis próprios e Atividades de consultoria em gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica **Capital Social**: R$ 445.992.470,00 (quatrocentos e quarenta e cinco milhões novecentos e noventa e dois mil quatrocentos e setenta reais) **CNPJ**: 11.144.772/0001-13.
País de Constituição	Brasil
Sede	Rua Haddock Lobo, nº 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001, São Paulo, SP
Prazo de Duração	Indeterminado
Natureza dos Direitos Creditórios	Os Créditos Imobiliários são oriundos das Notas Comerciais de emissão da Devedora e são considerados concentrados, pelo fato de serem devidos integralmente pela Devedora.
Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios Cedidos	Os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais, emitidas nos termos dos Termos de Emissão, e correspondem ao lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável aos CRI e segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.









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

Mar Turquesa

As informações financeiras da Mar Turquesa referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, encontram-se no Anexo X deste Prospecto, consolidadas na demonstração financeira auditada da Vitacon Participações.

Para mais informações sobre os dados financeiros individuais e consolidados da Mar Turquesa, veja a Seção "15 - Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou Como Anexos", na página 80 deste Prospecto.

Vitacon Participações

A demonstração financeira individual e consolidada da Vitacon Participações referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, encontram-se no Anexo X deste Prospecto.

Para mais informações sobre a demonstração financeira individuais e consolidada da Vitacon Participações, veja a Seção "15 - Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou Como Anexos", na página 80 deste Prospecto.

A demonstração financeira individual e consolidada referentes aos demonstrativos anuais encerrados em 31 de dezembro de 2025 da Vitacon Participações foram objeto de auditoria por parte da **Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda.,** sociedade com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, conjunto 121, Torre 4, Cidade Monções, CEP 04.571-900, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 13.045.248/0001-10 ("Grant Thornton").

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

Mar Turquesa

Capitalização da Mar Turquesa

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Mar Turquesa, composta por seus empréstimos e financiamentos e crédito de recebíveis imobiliários e patrimônio líquido, e indicam (i) a posição de dezembro de 2025, e (ii) ajustada para refletir os recursos de R$ 95.000.000,00 (noventa e cinco milhões de reais) que a Mar Turquesa estima receber em razão da emissão da Notas (Mar Turquesa) que servem de lastro para os CRI.

Tabela de Capitalização

Endividamento (R$)		**DFP Auditada (i)**	**Saldo ajustado após captação de recursos [1] (ii)**
Tipo	**Instituição financeira**	**31 de dezembro de 2025**	**31 de dezembro de 2025**
Financiamento a Produção	-	0	0
Giro	-	0	0
CRIs	-	0	0
CRI da 163ª Emissão da Canal Companhia de Securitização	Investidores [1]	0	95.000
Total		0	95.000
Circulante		0	0
Não circulante		0	95.000
Patrimônio Líquido		9.651	9.561
Total da Capitalização		9.561	104.561

[1] Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 95.000.000,00 (noventa e cinco milhões de reais), que a Mar Turquesa estima receber com a emissão das Notas (Mar Turquesa).









Índices Financeiros da Mar Turquesa

Os recursos que a Mar Turquesa estima receber com a emissão das Notas (Mar Turquesa), que servem de lastro para os CRI, objeto da Oferta apresentarão na data em que a Mar Turquesa receba tais recursos, impactos: (i) nos índices de liquidez; (ii) nos índices de atividade; (iii) nos índices de endividamento; e (iv) nos índices de lucratividade; conforme descritos na tabela abaixo.

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos calculados com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Mar Turquesa, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, respectivamente; e (ii) na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos no montante de R$ 95.000.000,00 (noventa e cinco milhões de reais) que a Mar Turquesa irá captar com a emissão das Notas (Mar Turquesa) que servem de lastro para os CRI.

As informações abaixo, referentes à coluna "Índice Efetivo", foram extraídas das demonstrações financeiras da Mar Turquesa referentes ao exercício findo 31 de dezembro de 2025, anexadas a este Prospecto e elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro:

Tabelas

Índices de Liquidez		
Índices de liquidez	**Em 31 de dezembro de 2025 (R$)**	
	Índice Efetivo	**Índice ajustado após captação de recursos [4]**
Ativo circulante	17.876	112.876
Ativo não circulante	5.406	5.406
Passivo circulante	13.349	13.349
Passivo não circulante	372	95.372
Liquidez Geral [1]	**1,70**	**1,09**
Liquidez Corrente [2]	**1,34**	**8,46**
Caixa e Equivalentes de Caixa	552	95.552
Liquidez Imediata [3]	**0,04**	**7,16**

(1) O índice de liquidez geral corresponde a somatória do ativo circulante com o ativo não circulante prazo dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Mar Turquesa.

(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Mar Turquesa.

(3) O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa e Equivalentes de Caixa pelo (ii) passivo circulante da Mar Turquesa.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 95.000.000,00 (noventa e cinco milhões de reais) captados com a emissão das Notas (Mar Turquesa).

Índices de Endividamento		
	Em 31 de dezembro de 2025 (R$)	
Índices de Endividamento	**Índice Efetivo**	**Índice ajustado após captação de recursos**
Passivo circulante	13.349	13.349
Passivo não circulante	372	95.372
Passivo circulante + passivo não circulante	13.721	108.721
Ativo total	23.282	118.282
Índice de endividamento geral [1]	**1,44**	**11,37**
Patrimônio Líquido	9.561	9.561
Grau de endividamento [2]	**97**	**12**
Composição do endividamento [3]	**97**	**12**

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Mar Turquesa, multiplicado por 100. O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Mar Turquesa, multiplicado por 100.

(2) A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Mar Turquesa, multiplicado por 100.

(3) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 95.000.000,00 (nove e cinco milhões de reais).









Endividamento	Em 31 de dezembro de 2025 (R$)	
	DFP Auditado	Saldo ajustado após captação de recursos
Empréstimos e financiamentos - circulante	0	0
Empréstimos e financiamentos - não circulante	0	95.000
Créditos de recebíveis imobiliários - circulante	0	0
Créditos de recebíveis imobiliários - Não circulante	0	0
(=) Dívida Bruta	0	95.000
(-) Caixa e equivalentes de caixa	552	95.552
(=) Dívida Líquida	-552	-552
(-) Financiamentos do SFH	0	0
Dívida Líquida ajustada [1]	-552	-552

"Dívida Líquida Ajustada" significa a Dívida Bruta excluindo as dívidas referente aos financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) deduzido de "caixa e equivalente de caixa". As dívidas referentes aos financiamentos do SFH são usadas para o desenvolvimento dos projetos habitacionais e que são quitados com os próprios financiamentos dos clientes do sistema. Os *covenants* da operação são calculados sobre a Dívida Líquida Ajustada.

	Em 31 de dezembro de 2025 (R$)	
Índices de Atividade	**Índice Efetivo**	**Índice ajustado após captação de recursos [2]**
Receita Líquida	21.311	21.311
Ativo Total	23.282	118.282
Giro do ativo total [1]	**0,92**	**0,18**

(1) O giro do ativo total é dado pela divisão da receita líquida pelo ativo total da Mar Turquesa em 31 de dezembro de 2025.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 95.000.000,00 (noventa e cinco milhões de reais) que a Mar Turquesa estima receber com a emissão das Notas (Mar Turquesa).

Índices de Lucratividade			
Índices de Lucratividade	**Índice Efetivo (R$)**		**Índice ajustado após captação de recursos [3]**
	2024	**2025**	**2025**
Receita Líquida	0	21.311	21.311
Lucro Bruto	0	7.651	7.651
Resultado Financeiro	0	-7	-7
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	0	7.644	7.644
Lucro líquido do exercício	0	7.644	7.644
Margem Bruta [1]	0	**36%**	**36%**
Margem Líquida [2]	0	**36%**	**36%**

(1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro Bruto do exercício; pelo (ii) Receita Líquida do exercício da Mar Turquesa, multiplicado por 100.

(2) A margem líquida corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro líquido do exercício; pela (ii) Receita Líquida do exercício da Mar Turquesa, multiplicado por 100.

(3) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 95.000.000,00 (noventa e cinco milhões de reais) que a Mar Turquesa estima receber com a emissão das Notas (Mar Turquesa).



Vitacon Participações

Capitalização da Vitacon Participações

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Vitacon Participações, composta por seus empréstimos e financiamentos e crédito de recebíveis imobiliários e patrimônio líquido, e indicam (i) a posição de dezembro de 2025, e (ii) ajustada para refletir os recursos de R$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais) que a Vitacon Participações estima receber em razão da emissão das Notas (i.e. das Notas (Vitacon Participações), na qualidade de emitente, e com a emissão das Notas (Mar Turquesa), considerando que a Vitacon Participações é avalista da referida dívida), que servem de lastro para os CRI.







Tabela de Capitalização

Endividamento (R$)		**DFP Auditada (i)**	**Saldo ajustado após captação de recursos (ii)**
Tipo	**Instituição financeira**	**31 de dezembro de 2025**	**31 de dezembro de 2025**
Financiamento a produção	Diversos	209.152	209.152
Giro	Diversos	186.050	186.050
CRIs	Diversos	489.779	489.779
CRI da 1ª (primeira) série da 163ª Emissão da Canal Companhia de Securitização	Investidores (1)	0	135.000
Total		884.981	1.019.981
Circulante		364.622	364.622
Não circulante		520.359	655.359
Patrimônio Líquido		719.896	719.896
Total da Capitalização		1.604.877	1.739.877

(1) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais), que a Vitacon Participações estima receber com a emissão das Notas (Vitacon Participações) e com a emissão das Notas (Mar Turquesa), considerando que a Vitacon Participações é avalista da referida dívida.

Índices Financeiros da Vitacon Participações

Os recursos que a Vitacon Participações estima receber com a emissão das Notas (i.e., das Notas (Vitacon Participações), na qualidade de emitente, e com a emissão das Notas (Mar Turquesa), considerando que a Vitacon Participações é avalista da referida dívida), que servem de lastro para os CRI, objeto da Oferta, não terão, na data em que a Vitacon Participações receba tais recursos, qualquer impacto: (i) nos índices de liquidez; (ii) nos índices de atividade; (iii) nos índices de endividamento; e (iv) nos índices de lucratividade; conforme descritos na tabela abaixo.

As tabelas abaixo apresentam (i) na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos calculados com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Vitacon Participações, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, respectivamente; e (ii) na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos no montante de R$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais), que a Vitacon Participações irá captar com a emissão das Notas que servem de lastro para os CRI.

As informações abaixo, referentes à coluna "Índice Efetivo", foram extraídas das demonstrações financeiras da Vitacon Participações referentes ao exercício findo 31 de dezembro de 2025, anexadas a este Prospecto e elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro:

Tabelas

Índices de Liquidez		
Índices de liquidez	**Em 31 de dezembro de 2025 (R$)**	
	Índice Efetivo	**Índice ajustado após captação de recursos (4)**
Ativo circulante	1.183.328	1.318.328
Ativo não circulante	1.132.701	1.132.701
Passivo circulante	582.379	582.379
Passivo não circulante	1.013.754	1.148.754
Liquidez Geral (1)	**1,45**	**1,42**
Liquidez Corrente (2)	**2,03**	**2,26**
Caixa e Equivalentes de Caixa	83.090	218.090
Liquidez Imediata (3)	**0,14**	**0,37**



(1) O índice de liquidez geral corresponde a somatória do ativo circulante com o ativo não circulante prazo dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Vitacon Participações.

(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Vitacon Participações.

(3) O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa e Equivalentes de Caixa pelo (ii) passivo circulante da Vitacon Participações.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais) captados com a emissão das Notas (Vitacon Participações) e com a emissão das Notas (Mar Turquesa), considerando que a Vitacon Participações é avalista da referida dívida.







Índices de Endividamento		
Índices de Endividamento	**Em 31 de dezembro de 2025 (R$)**	
	Índice Efetivo	**Índice ajustado após captação de recursos**
Passivo circulante	582.379	582.379
Passivo não circulante	1.013.754	1.148.754
Passivo circulante + passivo não circulante	1.596.133	1.731.133
Ativo total	2.316.029	2.451.029
Índice de endividamento geral [1]	**2,22**	**2,40**
Patrimônio Líquido	719.896	617.635
Grau de endividamento [2]	**36**	**34**
Composição do endividamento [3]	**36**	**34**

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Vitacon Participações, multiplicado por 100. O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Vitacon Participações, multiplicado por 100.

(2) A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Vitacon Participações, multiplicado por 100.

(3) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais).

Endividamento	Em 31 de dezembro de 2025 (R$)	
	DFP Auditado	**Saldo ajustado após captação de recursos**
Empréstimos e financiamentos - circulante	364.622	364.622
Empréstimos e financiamentos - não circulante	520.359	655.359
Créditos de recebíveis imobiliários - circulante	76.309	76.309
Créditos de recebíveis imobiliários - Não circulante	263.782	263.782
(=) Dívida Bruta	884.981	1.019.981
(-) Caixa e equivalentes de caixa	83.090	218.090
(=) Dívida Líquida	801.891	801.891
(-) Financiamentos do SFH	209.152	209.152
Dívida Líquida ajustada [1]	592.739	592.739

"Dívida Líquida Ajustada" significa a Dívida Bruta excluindo as dívidas referente aos financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) deduzido de "caixa e equivalente de caixa". As dívidas referentes aos financiamentos do SFH são usadas para o desenvolvimento dos projetos habitacionais e que são quitados com os próprios financiamentos dos clientes do sistema. Os covenants da operação são calculados sobre a Dívida Líquida Ajustada.

Índices de Atividade	Em 31 de dezembro de 2025 (R$)	
	Índice Efetivo	**Índice ajustado após captação de recursos [2]**
Receita Líquida	384.099	384.099
Ativo Total	2.316.029	2.451.029
Giro do ativo total [1]	**0,17**	**0,16**

(1) O giro do ativo total é dado pela divisão da receita líquida pelo ativo total da Vitacon Participações em 31 de dezembro de 2025.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais) que a Vitacon Participações estime receber com a emissão das Notas (Vitacon Participações) e com a emissão das Notas (Mar Turquesa), considerando que a Vitacon Participações é avalista da referida dívida.

Índices de Lucratividade			
Índices de Lucratividade	**Índice Efetivo (R$)**		**Índice ajustado após captação de recursos [3]**
	2024	**2025**	**2025**
Receita Líquida	419.069	384.099	384.099
Lucro Bruto	86.459	92.912	92.912
Resultado Financeiro	-78.746	-85.578	-85.578
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	15.967	100.951	100.951
Lucro líquido do exercício	16.013	38.955	38.955
Margem Bruta [1]	**21%**	**24%**	**24%**
Margem Líquida [2]	**4%**	**10%**	**10%**

(1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro Bruto do exercício; pelo (ii) Receita Líquida do exercício da Vitacon Participações, multiplicado por 100.

(2) A margem líquida corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro líquido do exercício; pela (ii) Receita Líquida do exercício da Vitacon Participações, multiplicado por 100.

(3) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais) que a Vitacon Participações estime receber com a emissão das Notas (Vitacon Participações) e com a emissão das Notas (Mar Turquesa), considerando que a Vitacon Participações é avalista da referida dívida.









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

1.1 Histórico do emissor

Descrever sumariamente o histórico do emissor

Mar Turquesa

A Mar Turquesa é uma sociedade de propósito específico (SPE), constituída com a finalidade de adquirir o terreno e desenvolver o empreendimento denominado Vitacon Padre Chico.

Vitacon Participações

A Vitacon Participações é uma incorporadora com mais de 15 (quinze) anos de atuação no mercado imobiliário, tendo desenvolvido mais de 100 (cem) projetos e atendido mais de 25 (vinte e cinco) mil clientes. A companhia atua, de forma recorrente, no desenvolvimento de empreendimentos residenciais compactos, em especial em regiões urbanas com acesso a eixos relevantes e a modais de transporte público.

Seus projetos são voltados à oferta de unidades com soluções funcionais, buscando atender a demandas relacionadas à mobilidade urbana e ao uso eficiente dos espaços. A Vitacon Participações concentra sua atuação principalmente em bairros da cidade de São Paulo, com estratégia de aquisição de terrenos em localizações consideradas estratégicas para o desenvolvimento de seus empreendimentos.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

Mar Turquesa

Incorporação de empreendimentos imobiliários.

Vitacon Participações

Incorporação, construção e comercialização de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais.

1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante

1.11 - Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor

Mar Turquesa

Não houve nenhuma aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Mar Turquesa.

Vitacon Participações

Não houve nenhuma aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Vitacon Participações.

1.14 Alterações significativas na condução dos negócios

1.14 – Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor

Mar Turquesa

Não houve nenhuma alteração significativa na forma de condução nos negócios da Mar Turquesa.

Vitacon Participações

Não houve nenhuma alteração significativa na forma de condução nos negócios da Vitacon Participações.

6. Controle e grupo econômico - 6.1/2 Posição acionária

Mar Turquesa

A Mar Turquesa possui, como sua única sócia, a Vitacon Participações (com 100% das quotas).

Vitacon Participações

A Vitacon Participações possui, como acionistas, a Vitacon Investimentos Ltda. (com 99,999999% das ações) e a Vitapar Empreendimentos Ltda. (com 0,00001% das ações).

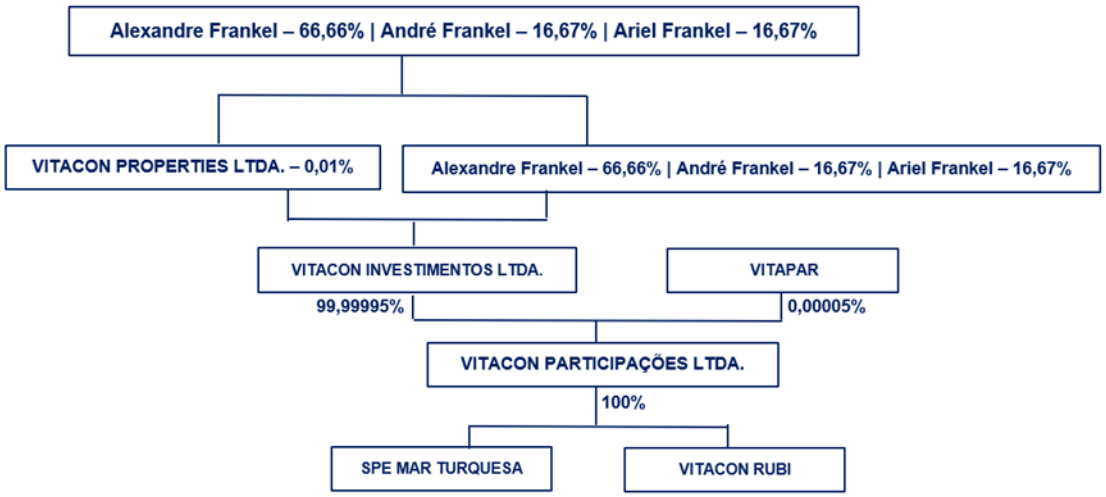








Organograma Societário:



7. Assembleia geral e administração - 7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Mar Turquesa

Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando:

De acordo com o Contrato Social da Mar Turquesa, a administração da Mar Turquesa compete exclusivamente ao Sr. Alexandre (conforme definido acima), que poderá atuar individualmente para a consecução dos objetivos sociais.

Além das atribuições necessárias à realização dos fins sociais, o administrador fica investido de poderes para (a) representar a Sociedade, como autora ou ré, judicial ou extrajudicialmente; (b) zelar pela observância da lei e do contrato social; (c) levantar balancetes mensais; (d) assinar, alterar ou rescindir quaisquer acordos, contratos ou obrigações, escrituras de compra e venda, podendo ainda hipotecar, dar imóveis em garantia, enfim, praticar todos os atos necessários ao curso normal dos negócios sociais; (e) aprovar o plano de negócios, o orçamento anual da sociedade e qualquer alteração na comercialização do empreendimento; (f) aprovar o oferecimento de garantias de qualquer espécie a quaisquer obrigações; (g) deliberar sobre qualquer matéria que não tenha sido expressamente previstas, nas condições do Contrato Social da Mar Turquesa.

a. principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado:

A nomeação de administradores da Mar Turquesa depende de aprovação pela única sócia em Instrumento de Decisão da Sócia Única ou por meio de alteração ao Contrato Social.

b. se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo: i. a periodicidade das avaliações e sua abrangência ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações iii. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos:

A Mar Turquesa não possui mecanismos de avaliação de desempenho.

c. regras de identificação e administração de conflitos de interesses:

Para evitar a materialização de conflitos de interesses, a Mar Turquesa adota as práticas de governança corporativa e os procedimentos exigidos pela legislação e políticas internas, especialmente a Lei nº 6.404/74.

d. por órgão: i. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero ii. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça iii. número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes:

Não aplicável, uma vez que a Mar Turquesa não agrupa os membros por categoria.









e. se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal:

A Mar Turquesa não possui objetivos específicos com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração.

f. papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima:

Os riscos e as oportunidades relacionados ao clima são temas abordados constantemente nas reuniões da Mar Turquesa, nas quais acompanha-se e discute-se eventuais formas de aprimoramento no gerenciamento dos riscos relacionados à atividade da Mar Turquesa.

Vitacon Participações

Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando:

A Vitacon Participações é administrada por uma diretoria composta por 2 (dois) membros, residentes no Brasil, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral de Acionistas, sendo (um) Diretor Presidente (um) Diretor Vice-Presidente, ambos com mandato de 3 (três) anos.

Os membros que atualmente compõem a Diretoria foram eleitos em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de maio de 2025, com mandato até 23 de junho de 2028, sendo eles (i) o Sr. Alexandre (conforme definido acima), como diretor presidente; e (ii) o Sr. **Ariel Frankel**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 32907879-3 - SP, com endereço comercial na Rua Haddock Lobo, nº 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001, São Paulo, SP, como diretor vice-presidente.

Compete à Diretoria praticar os atos de sua competência conferida por lei e deliberar em reunião previamente convocada por qualquer dos Diretores, sobre as seguintes matérias (i) fixar orientação geral dos negócios da Mar Turquesa, (ii) aprovar orçamento anual da Vitacon Participações; (iii) aprovar rateio entre seus membros da remuneração global fixada pela Assembleia Geral de Acionistas, quando for caso, (iv) convocar Assembleia Geral; (v) declarar, depois de previamente autorizada pela Assembleia Geral de Acionistas, dividendos semestrais ou intermediários, (vi) contratar os auditores independentes da Mar Turquesa, escolhidos pela Assembleia Geral de Acionistas, (vii) cumprir fazer cumprir as deliberações dos acionistas tomadas em Assembleia Geral de Acionistas.

A Vitacon Participações não possui conselho de administração tampouco conselho fiscal.

a. principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado:

A nomeação dos Diretores da Vitacon Participações depende de aprovação dos acionistas em sede de Assembleia Geral de Acionistas. A Vitacon Participações não divulga os documentos societários em sítio na rede mundial de computadores.

b. se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo: i. a periodicidade das avaliações e sua abrangência ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações iii. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos:

A Vitacon Participações não possui mecanismos de avaliação de desempenho.

c. regras de identificação e administração de conflitos de interesses:

Para evitar a materialização de conflitos de interesses, a Vitacon Participações adota as práticas de governança corporativa e os procedimentos exigidos pela legislação e políticas internas, especialmente a Lei nº 6.404/74.

d. por órgão: i. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero ii. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça iii. número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes:

A administração é atribuída apenas a uma Diretoria composta por 2 (dois) membros, sendo um Diretor Presidente e um Diretor Vice-Presidente. A Vitacon Participações não agrupa os membros por identidade autodeclarada de gênero, identidade autodeclarada de cor ou raça ou por outros atributos de diversidade.









e. se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal:

A Vitacon Participações não possui objetivos específicos com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração.

f. papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima:

Os riscos e as oportunidades relacionados ao clima são temas abordados constantemente nas reuniões da Vitacon Participações, nas quais acompanha-se e discute-se eventuais formas de aprimoramento no gerenciamento dos riscos relacionados à atividade da Vitacon Participações.

8. Remuneração dos administradores - 8.2 Remuneração total por órgão

Mar Turquesa

Não aplicável. A administração da Mar Turquesa compete exclusivamente ao único Sr. Alexandre.

Vitacon Participações

Não aplicável. A administração da Vitacon Participações compete exclusivamente ao único Sr. Alexandre.

11.2 Transações com partes relacionadas

11.2 Itens 'n.' e 'o.'

Mar Turquesa

A **Mar Turquesa** foi constituída em 2024, sendo que no exercício social encerrado em 2025 e no exercício social corrente, a **Mar Turquesa** não apresenta nenhuma transação com parte relacionada entre emissor e sociedades, em que detenha, direta ou indiretamente, a totalidade do capital social.

Vitacon Participações

Não há transação com partes relacionadas.

12.1 Informações sobre o capital social

Mar Turquesa

O capital social da Mar Turquesa totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), dividido em 10.000.000 (dez milhões) quotas, com valor nominal unitário de R$ 1,00 (um real), assim distribuído:

Sócios	Nº de Quotas	Valor em R$
Vitacon Participações S.A.	10.000.000	R$ 10.000.000,00
Total	**10.000.000**	**R$ 10.000.000,00**

Vitacon Participações

O capital social da Vitacon Participações totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 553.062.470,00 (quinhentos e cinquenta e três milhões, sessenta e dois mil, quatrocentos e setenta reais) dividido em 553.062.470 (quinhentas e cinquenta e três milhões, sessenta e dois mil e quatrocentas e setenta) quotas, com valor nominal unitário de R$ 1,00 (um real), assim distribuído:

Sócios	Nº de Quotas	Valor em R$
Vitacon Investimentos Ltda.	553.062.214	553.062.214,00
Vitapar Empreendimentos Ltda.	256	256,00
Total	553.062.470	553.062.470,00









12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Mar Turquesa

A Mar Turquesa não participou da emissão de outros valores mobiliários emitidos no Brasil.

Vitacon Participações

A Vitacon Participações participou da emissão dos seguintes valores mobiliários emitidos no Brasil:

Valor Mobiliário / Lastro	Data de Emissão	Quantidade	Valor Nominal Unitário (R$)	Valor Total (R$)	Remuneração	Data de Vencimento
CRI / 5ª Emissão de Debêntures – Série 1*	23/09/2019	237.661	1.000,00	237.661.000,00	CDI+2,00%	17/09/2029
CRI / 5ª Emissão de Debêntures – Série 2*	23/09/2019	25.241	1.000,00	25.241.000,00	CDI+3,00%	17/09/2029
CRI / 5ª Emissão de Debêntures – Série 3*	23/09/2019	50.000	1.000,00	50.000.000,00	CDI+5,00%	17/09/2029
CRI / 6ª Emissão de Debêntures Não Conversíveis - Série 3**	2 de fevereiro de 2022	120.000	1.000,00	120.000.000,00	CDI + 4,50%	23/02/2026
CRI / 6ª Emissão de Debêntures Não Conversíveis - Série 3**	2 de fevereiro de 2022	30.000	1.000,00	30.000.000,00	CDI + 5,75%	23/02/2027
CRI / 8ª Emissão de Debêntures Não Conversíveis - Série 1***	06 de junho de 2022	100.000	1.000,00	100.000.000,00	CDI + 4,50%	27/05/2026
CRI / 8ª Emissão de Debêntures Não Conversíveis - Série 2***	06 de junho de 2022	25.000	1.000,00	25.000.000,00	CDI + 5,50%	27/05/2027
CRI / 9ª Emissão de Debêntures Não Conversíveis - Série 1****	23 de setembro de 2022	105.000	1.000,00	105.000.000,00	CDI + 5,00%	23/09/2026
CRI / 9ª Emissão de Debêntures Não Conversíveis - Série 2****	23 de setembro de 2022	30.000	1.000,00	30.000.000,00	CDI + 5,75%	23/09/2026
CRI / 9ª Emissão de Debêntures Não Conversíveis - Série 3****	23 de setembro de 2022	45.000	1.000,00	45.000.000,00	CDI + 7,25%	23/09/2027
CRI / 10ª Emissão de Debêntures Não Conversíveis - Série 1*****	2 de março de 2023	140.000	1.000,00	140.000.000,00	CDI + 5,25%	18/03/2027
CRI / 10ª Emissão de Debêntures Não Conversíveis - Série 2******	2 de março de 2023	50.000	1.000,00	50.000.000,00	CDI + 5,75%	20/03/2028
CRI / 11ª Emissão de Debêntures Não Conversíveis - Série 1******	13 de julho de 2023	50.000	1.000,00	50.000.000,00	CDI + 4,25%	18/01/2028
CRI / 11ª Emissão de Debêntures Não Conversíveis - Série 2*****	13 de julho de 2023	15.000	1.000,00	15.000.000,00	CDI + 5,75%	18/07/2028
CRI / 3ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada********	25 de novembro de 2025	70.000	1.000,00	Até 70.000,00	Série 1: CDI + 2,85% Série 2: CDI + 2,84% Série 3: CDI + 2,83%	25/01/2030
CRI / 6ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (três)	19 de dezembro de 2025	100.000	1.000,00	100.000.000,00	Série 1: CDI + 5,25% Série 2: CDI + 3,75% Série 3: CDI + 3,74%	20/06/2029









Valor Mobiliário / Lastro	Data de Emissão	Quantidade	Valor Nominal Unitário (R$)	Valor Total (R$)	Remuneração	Data de Vencimento
Séries, para Colocação Privada *********					Série 4: CDI + 3,73%	
CRI / Cédula de Crédito Bancário**********	13 de dezembro de 2024	104.000	1.000,00	104.000.000,00	Série Sênior A e B: CDI + 4,0731% Série Subordinada A e B: CDI + 8,15%	Série A: 24/12/2029 Série B: 25/04/2028
* Lastro dos CRI da 47ª, 48ª e 49ª Séries da 4ª Emissão de CRI da Riza Securitizadora S.A. (atual denominação da ISEC Securitizadora S.A.)						
** Lastro dos CRI da 427ª e 428ª Séries da 4ª Emissão da Riza Securitizadora S.A. (atual denominação da Virgo Companhia de Securitização)						
*** Lastro dos CRI da 1ª e 2ª Séries da 23ª Emissão da Riza Securitizadora S.A. (atual denominação da Virgo Companhia de Securitização)						
**** Lastro dos CRI da 1ª e 2ª Séries da 23ª Emissão da Riza Securitizadora S.A. (atual denominação da Virgo Companhia de Securitização)						
***** Lastro dos CRI da 1ª e 2ª Séries da 91ª Emissão da Riza Securitizadora S.A. (atual denominação da Virgo Companhia de Securitização)						
****** Lastro dos CRI das 1ª e 2ª Séries da 104ª Emissão da Riza Securitizadora S.A. (atual denominação da Virgo Companhia de Securitização)						
******* Lastro dos CRI da 104ª Emissão da Riza Securitizadora S.A. (atual denominação da Virgo Companhia de Securitização)						
******** Lastro dos CRI da 126ª emissão, em 3 (três) séries da Província Companhia de Securitização						
********* Lastro dos CRI da 126ª emissão, em 3 (três) séries da Província Companhia de Securitização						
********** Lastro dos CRI da 363ª emissão, em 2 (duas) séries da Opea Securitizadora S.A.						

12.6. Principais Características do Garantidor Pessoa Jurídica

Vitacon Rubi

A Vitacon Rubi é uma sociedade de propósito específico, constituída com o planejamento, a promoção e o desenvolvimento sob o regime de incorporação imobiliária.









13. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais da Oferta contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta:

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e da atuação do Coordenador Líder em outras emissões da Emissora, o Coordenador Líder e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Emissora e/ou sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos.

Adicionalmente, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não participaram de operações de financiamento da Emissora e/ou de sociedades de seu respectivo grupo econômico que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para a presente Oferta.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, ser contratados pela Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Coordenador Líder e a Emissora declaram que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e/ou as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico.

Entre o Coordenador Líder e as Devedoras

Não há. Além da presente Oferta, o Coordenador Líder não mantém qualquer outro relacionamento relevante com as Devedoras e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não há, entre as Devedoras e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

Não há conflito. O Coordenador Líder mantém com o Agente Fiduciário relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado de capitais.

Entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante

Não há conflito. O Coordenador Líder mantém com a Instituição Custodiante relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado de capitais.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Liquidante

Não há conflito. O Coordenador Líder mantém com o Agente Liquidante relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado de capitais.









14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

O Contrato de Distribuição, celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder, e as Devedoras, em 19 de junho de 2026, disciplina a forma de colocação dos CRI, bem como a relação existente entre o Coordenador Líder e as Devedoras.

A liquidação financeira da Oferta independe da ação direta ou indireta do ofertante ou pessoas a ele vinculadas no âmbito da Oferta. De nenhuma forma, condições comerciais poderão colocar em risco a realização da Oferta após a divulgação do Anúncio de Início, a partir do que a Oferta passa a ser irrevogável, exceto se ocorrer uma "alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro de oferta pública de distribuição, ou que o fundamentem", nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160, o que poderia justificar, de fato, a revogação da Oferta.

A cópia do Contrato de Distribuição da Oferta estará disponível aos investidores, para consulta ou reprodução na sede da Emissora, das Devedoras e do Coordenador Líder, nos endereços informados na seção "**IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS**" na página 82 deste Prospecto.

14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta

A comissão devida ao Coordenador Líder, as despesas com prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Emissora, com recursos decorrentes do Fundo de Despesas ou pelas Devedoras, diretamente, conforme o caso, conforme descritos abaixo e no Capítulo "Despesas" do Termo de Securitização, indicativamente:

Despesas Iniciais e Despesas Recorrentes

DESPESAS FLAT						
Prestadores	**Serviços**	**Periodicidade**	**% Captação**	**Valor**	**Impostos**	**Valor Total**
ANBIMA	Registro da Base de Dados (CRI)	A vista	0,003968%	R$ 14.169,00	0,00%	R$ 14.169,00
ANBIMA	Registro de Ofertas Públicas	A vista	0,003968%	R$ 14.169,00	0,00%	R$ 14.169,00
B3 | CETIP	Registro de Valores Mobiliários	A vista	0,023000%	R$ 21.850,00	0,00%	R$ 21.850,00
NFA	Assessor Legal	A vista		R$ 203.000,00	15,52%	R$ 240.291,10
FLH	Assessor Legal	A vista		R$ 78.000,00	15,62%	R$ 92.438,97
OT	Custodia	A vista		R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82
OT	Registro	A vista		R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82
OT	Escrituração e Liquidação [1]	A vista		R$ 8.000,00	12,15%	R$ 9.106,43
OT	Agente fiduciário (implantação)	A vista		R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
OT	Agente fiduciário (anual)	A vista		R$ 17.000,00	12,15%	R$ 19.351,17
OT	Escriturador das Notas Comerciais [3]	A vista		R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
Canal	Taxa de Emissão	A vista		R$ 50.000,00	16,33%	R$ 59.758,58
Canal	Taxa de Gestão [2]	A vista		R$ 7.900,00	16,33%	R$ 9.441,85
Hedge	Coordenador líder [4]	A vista		R$ 135.000,00	11,15%	R$ 151.941,47
Estruturador	Estruturação	A vista	3,000000%	R$ 2.850.000,00	20,62%	R$ 3.590.325,02
Distribuidor	Distribuição	Conforme Integralização	3,158403%	R$ 3.000.483,13	0,00%	R$ 3.000.483,13
Neo	Auditoria de Carteira	A vista		R$ 7.850,00	14,25%	R$ 9.154,52
CTE	Medição de Obra	A vista		R$ 6.200,00	0,00%	R$ 6.200,00
Printer	Printer	A vista		R$ 7.000,00	0,00%	R$ 7.000,00
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000%	R$ 28.500,00	0,00%	R$ 28.500,00
TOTAL				**R$ 6.471.121,13**		**R$ 7.299.222,93**

(1) + R$5.400,00 por ano por Série adicional, a partir da 2ª (inclusive); (2) Será devido o valor adicional de R$650 mensais por série adicional a partir da 2ª, se houver, líquido de quaisquer tributos; (3) R$ 4.800,00 por ano por série adicional a partir da 2ª (inclusive); (4) o valor poderá ser revertido como deságio aos investidores.









DESPESAS RECORRENTES						
Prestadores	**Serviços**	**Periodicidade**	**% Captação**	**Valor**	**Impostos**	**Valor Total**
B3 | CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,000800%	R$ 760,00	0,00%	R$ 760,00
B3 | CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,002000%	R$ 1.900,00	0,00%	R$ 1.900,00
B3 | CETIP	Taxa de utilização B3 | Cetip	Mensal		R$ 100,00	0,00%	R$ 100,00
OT	Escrituração e Liquidação [1]	Anual		R$ 8.000,00	12,15%	R$ 9.106,43
OT	Custodiante	Anual		R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82
OT	Destinação de Recursos	Semestral		R$ 1.200,00	12,15%	R$ 1.365,96
OT	Escriturador das Notas Comerciais [3]	Anual		R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
OT	Agente fiduciário (anual)	Anual		R$ 17.000,00	12,15%	R$ 19.351,17
Canal	Taxa de Gestão [2]	Mensal		R$ 7.900,00	11,15%	R$ 8.891,39
Neo	Monitoramento e Espelhamento [2]	Mensal		R$ 2.000,00	13,00%	R$ 2.298,85
CTE	Medição de Obra	Mensal		R$ 6.500,00	0,00%	R$ 6.500,00
Contabilidade	Contabilidade	Mensal		R$ 350,00	0,00%	R$ 350,00
Itaú	Tarifa conta do patrimônio separado	Mensal		R$ 500,00	0,00%	R$ 500,00
Auditor	Auditoria	Anual		R$ 4.500,00	13,65%	R$ 5.211,35
				R$ 61.710,00		**R$ 68.856,50**









15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

Os seguintes documentos são incorporados por referência a este Prospecto:

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas

- Formulário de Referência da Emissora:

  As informações referentes à situação financeira da Securitizadora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também **(i)** a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Securitizadora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Securitizadora, e **(ii)** análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Securitizadora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Securitizadora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto Definitivo, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*: https://www.canalsecuritizadora.com.br/downloads_fc

  • **acessar ao link indicado abaixo** e, nesta página, clicar em "exibir filtros", no campo "Securitizadora", digitar "Canal Companhia de Securitização" e, em seguida, selecionar no campo "Categoria" o termo "Informes Periódicos", selecionar o período desejado e, na sequência, clicar na opção "Continuar" para, enfim, selecionar o Formulário de Referência a ser consultado, clicando em "Download" ou "Consulta":

  https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCertificadosCVM?paginaCertificados=true&tipoFundo=5&administrador=&idCategoriaDocumento=0&idTipoDocumento=0&idEspecieDocumento=0&situacao=&cnpj=&dataReferencia=&dataInicial=01%2F10%2F2019&dataFinal=07%2F01%2F2020&idModalidade=&palavraChave=https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=618412&cvm=true

- Formulário de Referência das Devedoras: Não Aplicável, tendo em vista que as Devedoras não possuem Formulário de Referência elaborado.

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025 podem ser encontradas no seguinte *website*:

• **acessar ao link indicado abaixo e,** nesta página, clicar em "exibir filtros", em "Tipo de Certificado, clicar em "Informações da Securitizadora" e, em "Securitizadora", digitar "Canal Companhia de Securitização"; em seguida, selecionar no campo "Categoria" o termo "Dados Econômico-Financeiros", em "Tipo", o termo "Demonstrações Financeiras Anuais". Selecionar o período desejado e, na sequência, clicar na opção "Continuar", para, posteriormente, selecionar a Demonstração Financeira Anual a ser consultada, e clicar em "Download" ou "Consulta":

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCertificadosCVM?paginaCertificados=true&tipoFundo=5&administrador=&idCategoriaDocumento=0&idTipoDocumento=0&idEspecieDocumento=0&situacao=&cnpj=&dataReferencia=&dataInicial=01%2F10%2F2019&dataFinal=07%2F01%2F2020&idModalidade=&palavraChave=









15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

As demonstrações financeiras auditadas da Vitacon Participações, referentes ao último exercício social, se encontram no Anexo X deste Prospecto.

As demonstrações financeiras da Mar Turquesa, referentes ao último exercício social, se encontram no Anexo X deste Prospecto, consolidadas nas demonstrações financeiras da Vitacon Participações.

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração da Emissora que deliberou a Emissão.

A Emissão foi realizada consoante o que autoriza o artigo 20, parágrafo terceiro, do Estatuto Social da Emissora, independendo de aprovação específica. A ata de aprovação da Emissora que aprovou a presente Emissão foi incorporada ao presente Prospecto como Anexo I.

A aprovação societária das Devedoras e dos Garantidores foram incorporadas como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo VII e Anexo VIII a este Prospecto, a partir da página 635 deste Prospecto.

15.5. Estatuto Social da Emissora, conforme Anexo II deste Prospecto, Contrato Social da Mar Turquesa, e Estatuto Social da Vitacon Participações, conforme Anexo III deste Prospecto

Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

- Estatuto Social da Emissora, conforme Anexo II deste Prospecto
- Contrato Social da Mar Turquesa, conforme Anexo III deste Prospecto
- Estatuto Social da Vitacon Participações, conforme Anexo III deste Prospecto

15.6. Termo de Securitização, conforme Anexo IV deste Prospecto

15.7. Termo de Emissão, conforme Anexo V deste Prospecto









16. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora

Emissora

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano
CEP 01451-913, São Paulo - SP
At.: Nathalia Machado e Amanda Martins
Telefone: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta

Coordenador Líder

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano
CEP 01451-913, São Paulo - SP
At.: Nathalia Machado e Amanda Martins
Telefone: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Assessor Legal

NFA Advogados
Rua Olimpíadas, nº 134, 9º andar, Vila Olímpia
CEP 04551-000, São Paulo - SP
At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari
Telefone: (11) 3047-0777
E-mail: carlos.ferrari@negraoferrari.com.br
Website: https://negraoferrari.com.br/

Assessor Legal – Devedora

FRANCO LEUTEWILER HENRIQUES ADVOGADOS – FLH ADVOGADOS
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 6º andar
CEP 01452-001, São Paulo - SP
At.: William Rizzi
Telefone: (11) 3016-1888
E-mail: william.rizzi@flha.com.br

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditores independentes da Emissora, responsáveis por auditar as demonstrações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025, 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023:

Auditor Independente

BLB Brasil Auditores Independentes
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 680, conjunto 63, Jardim Paulista
CEP 01403-901, São Paulo - SP









16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável

Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista
CEP 04578-910, São Paulo - SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do Agente Liquidante da emissão

Agente de Liquidação

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista
CEP 04578-910, São Paulo - SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão

Escriturador

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista
CEP 04578-910, São Paulo - SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, às instituições consorciadas e na CVM

Para fins do disposto no Item 16 do Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como a este Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder da Oferta nos seguintes endereços:

Securitizadora: https://www.canalsecuritizadora.com.br/emissoes (neste website, selecionar o ícone correspondente à presente Emissão).

Coordenador Líder: https://www.hedgeinvest.com.br/institucional/ (nesse website, selecionar "Oferta Pública", e selecionar o item correspondente à presente Emissão).

CVM: http://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Menu" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)", clicar novamente em "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)", clicar em "Exibir Filtros", buscar no campo "Securitizadora" "Canal", em seguida, no campo "Nome do Certificado", digitar o código ISIN "BRCASCCRI8S3", no campo "Período de Entrega Até" inserir a data atual e clicar em "Filtrar". Posteriormente, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna "Tipo", clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado "visualizar documento" à direita para acesso ao "Prospecto Definitivo").

B3: http://www.b3.com.br (neste *website*, acessar "Produtos e Serviços" e, no item "Negociação", selecionar "Renda Fixa Privada e Pública"; em seguida, selecionar "Títulos Privados" e acessar "Certificados de Recebíveis Imobiliários"; após, na aba "Sobre o CRI", selecionar "Informações Periódicas e Eventuais", clicar em "Exibir Filtros", na opção "Securitizadora", buscar pela denominação "Canal", clicar em "Filtrar", localizar a 163ª Emissão e, após, selecionar o documento desejado).









16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c" da Resolução CVM 160, a declaração da Securitizadora de que seu registro de emissor se encontra atualizado consta do **Anexo VI** a este Prospecto.

16.10. Declaração, nos termos do artigo 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

Declaração da Emissora

A Emissora prestou declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, a qual se encontra no **Anexo VI** deste Prospecto.

Declaração do Agente Fiduciário

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

Declaração do Coordenador Líder

O Coordenador Líder, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, prestou declarações que verificou, em conjunto com a Emissora e com o assessor legal contratado na oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização, a qual se encontra no **Anexo IX** deste Prospecto.









17. OUTRAS INFORMAÇÕES DA OFERTA

17.1. Fluxograma da Oferta

Abaixo, o fluxograma da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, por meio da emissão dos CRI:

1. A Mar Turquesa emite as Notas (Mar Turquesa), em 6 (seis) séries, nos termos do Termo de Emissão (Mar Turquesa). Por outro lado, a Vitacon Participações emite as Notas (Vitacon Participações), em série única, nos termos do Termo de Emissão (Vitacon Participações).

2. As Notas (Mar Turquesa) e Notas (Vitacon Participações) são subscritas pela Emissora.

3. A Emissora, por meio da Escritura de Emissão de CCI, emite 6 (seis) CCI representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas (Mar Turquesa), e 1 (uma) CCI representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas (Vitacon Participações).

4. A Emissora vincula a totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas e representados pelas CCI à emissão dos cerificados de recebíveis imobiliários emitidos em classe sênior dividida em 6 (seis) séries, a em classe subordinada, nos termos da Resolução CVM 60, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.

5. O Coordenador Líder distribui os CRI aos respectivos investidores, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e do Contrato de Distribuição.

6. Os respectivos investidores integralizam os CRI e a Emissora recebe os recursos na Conta Centralizadora.

7. Com os recursos decorrentes da integralização dos CRI pelos Investidores, a Emissora faz o desembolso da integralização das Notas às Devedoras, nos termos dos Termos de Emissão.

8. Pagamento da PMT das Notas na Conta Centralizadora.

9. Pagamento da PMT dos CRI aos investidores.

17.2. Classificação dos CRI

Conforme disposto no Código ANBIMA, e de acordo o Anexo Complementar IX às *"Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA"*, de 24 de março de 2025, os CRI apresentam a seguinte classificação: (i) "Residencial", tendo em vista a categoria do(s) Imóvel(is) Destinatário(s); (ii) "Concentrado", tendo em vista que os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pelas Devedoras; (iii) "Apartamentos ou Casas", uma vez que os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se em segmento de apartamentos e casas; e (iv) "Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida", uma vez que são lastreados nas Notas, observado que a classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

17.3. Assembleia de Titulares dos CRI

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, de forma presencial ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ("**Assembleia**").

A Assembleia será instalada, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, um terço do valor global dos CRI, em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI.

Na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização.

17.4. *Duration* dos CRI

Os CRI terão *Duration* de, aproximadamente, 4,53 anos.









(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXOS

ANEXO I	ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA EMISSORA QUE DELIBEROU A EMISSÃO
ANEXO II	ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA
ANEXO III	CONTRATO SOCIAL DA MAR TURQUESA E ESTATUTO SOCIAL DA VITACON PARTICIPAÇÕES
ANEXO IV	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO V	TERMOS DE EMISSÃO
ANEXO VI	DECLARAÇÃO DA EMISSORA ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160, BEM COMO PARA FINS DO ARTIGO 26, CAPUT E §1º DA LEI 14.430 E DO INCISO VIII DO ARTIGO 2º DO SUPLEMENTO A À RESOLUÇÃO CVM 160 E DECLARAÇÃO DE REGISTRO ATUALIZADO PERANTE A CVM, NOS TERMOS DO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA "C", DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO VII	A ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS DA VITACON RUBI QUE DELIBEROU SOBRE A OUTORGA DAS GARANTIAS
ANEXO VIII	A ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS DA DEVEDORA MAR TURQUESA E A ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA DEVEDORA VITACON PARTICIPAÇÕES QUE DELIBERARAM SOBRE A EMISSÃO E A OUTORGA DAS GARANTIAS
ANEXO IX	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO X	DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA AUDITADA DA VITACON PARTICIPAÇÕES REFERENTE AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
ANEXO XI	DECLARAÇÃO DA EMISSORA AUTORIZANDO A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA OFERTA









(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA EMISSORA QUE DELIBEROU A EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO			
TITULO DE ESTABELECIMENTO			TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES
NIRE 35300576535	CNPJ 41.811.375/0001-19	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 014.887/26-5	DATA DO ARQUIVAMENTO 28/01/2026

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 31/01/2026	HORA DE EXPEDIÇÃO 19:15:07	CÓDIGO DE CONTROLE 284900790
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 31/01/2026 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – MARINA CENTURION DARDANI, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO PARA EMPRESA SUPRACITADA.

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo
Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

ETIQUETA PROTOCOLO
JUCESP PROTOCOLO
0.258.329/26-9

CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
035641953-3

JUCESP – GUICHÊ
13 JAN PROTOCO

DADOS CADASTRAIS

ATO
Alteração do Código de Atividade Econômica/ Objeto Social; Consolidação da Matriz;

NOME EMPRESARIAL	PORTE
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	Normal

TÍTULO DE ESTABELECIMENTO

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO	CEP
Avenida Brigadeiro Faria Lima	1234	C.41,42,43,44	01451-001

MUNICÍPIO	UF	TELEFONE	EMAIL
São Paulo	SP		

NÚMERO EXIGÊNCIA (S)	CNPJ - SEDE	NIRE - SEDE
1	41.811.375/0001-19	3530057653-5

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA	VALORES RECOLHIDOS	SEQ. DOC.
NOME: GLEIDE APARECIDA FINAVARO (Procurador) ASSINATURA: DATA: 05/01/2026	DARE: R$,00 DARF: R$,00	2 / 2

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO
JUCESP – SEDE
GUICHÊ 9
13 JAN 2026
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO

CARIMBO ANÁLISE
JUCESP
DEFERIDO
27 JAN 2026
Hélio Paulo Rodrigues
Assessor Técnico do Registro Público
RG: 13.370.210-8

ANEXOS: EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

- (X) DBE
- (X) Procuração
- ( ) Alvará Judicial
- ( ) Formal de Partilha
- ( ) Balanço Patrimonial
- ( ) Outros
- ( ) Documentos Pessoais
- ( ) Laudo de Avaliação
- ( ) Jornal
- ( ) Protocolo / Justificação
- ( ) Certidão

OBSERVAÇÕES:

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO
JUCESP
28 JAN 2026
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
14.887/26-5
JUCESP

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: BE6CBDAF-FE83-421C-97D1-D6531343E134

JUCESP
28 01 2
JUCESP PROTOCOLO
0.258.329/26-9

- SEDE
IÊ 5
2025
OLO
SEDE
9
2026
LO

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ nº 41.811.375/0001-19
NIRE 353.0057653-5

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 09 DE DEZEMBRO DE 2025

DATA, HORA E LOCAL: Em 09 de dezembro de 2025, às 10:00 horas, na sede da Canal Companhia de Securitização ("Companhia"), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01451-001.

PRESENÇA: Presente o único acionista da Companhia, representando a totalidade de seu capital social, conforme assinatura constante no Livro de Presença de Acionistas.

CONVOCAÇÃO: Em virtude da presença do único acionista da Companhia, ficam dispensadas todas as formalidades de convocação, nos termos do §4º do Artigo 124 da Lei 6.404/76.

MESA: **NATHALIA MACHADO LOUREIRO** – Presidente; e **AMANDA REGINA MARTINS RIBEIRO** – Secretária.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre **(i)** a alteração do objeto social da Companhia, por meio da alteração do artigo 3º do Estatuto Social da Companhia, para incluir a atividade de agente de garantia e para ressaltar, de forma expressa, a possibilidade de emissão de Debêntures pela Companhia; e **(ii)** caso o item "i" seja aprovado, a alteração e a consolidação do Estatuto Social da Companhia, para refletir o referido item.

DELIBERAÇÕES: Previamente ao exame das matérias constantes da Ordem do Dia, o acionista único da Companhia aprovou a lavratura da presente ata na forma sumária, conforme facultado pelo §1º do art. 130 da Lei nº 6.404/76. Passando ao exame das matérias constantes da ordem do dia, o acionista único aprovou, sem quaisquer ressalvas:

(i) A alteração do objeto social da Companhia, por meio da alteração do artigo 3º do Estatuto Social da Companhia, para incluir a atividade de agente de garantia e para ressaltar, de forma expressa, a possibilidade de emissão de Debêntures pela Companhia, de modo que o referido artigo passa a vigorar com a seguinte redação:

> Artigo 3º. A Companhia tem por objeto:

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: BE6CBDAF-FE83-421C-97D1-D6531343E134

JUCESP
28 01 26

(i) aquisição e securitização de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;

(ii) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;

(iii) emissão, distribuição e a colocação de forma pública ou privada de Certificados de Recebíveis no mercado financeiro e de capitais, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios que sejam compatíveis com as suas atividades, incluindo debêntures;

(iv) atuação como agente fiduciário de Letras Imobiliárias Garantidas, estando, para tanto, autorizada ao exercício da atividade de administração de bens e ativos de terceiros;

(v) a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão e administração, recuperação e alienação de créditos e direitos creditórios;

(vi) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;

(vii) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;

(viii) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e do agronegócio;

(ix) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários, do agronegócio e financeiros;

(x) realização de operações no mercado de derivativos visando a cobertura de riscos de sua carteira de créditos;

(xi) participação em outras sociedades, como sócia, acionista ou quotista, no país ou no exterior (holding); e

(xii) proteção e defesa dos direitos e interesses de investidores em operações financeiras, na qualidade de agente de garantia.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Docusign Envelope ID: BE6CBDAF-FE83-421C-97D1-D6531343E134
28 01 26

(ii) Autorizar a administração da Companhia a praticar todos os atos, tomar todas as providências e adotar todas as medidas necessárias à formalização, efetivação de todas as deliberações desta Assembleia, incluindo a alteração do Estatuto Social da Companhia, de modo que o Estatuto Social consolidado passará a vigorar na forma constante no **Anexo I** à presente ata.

LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA: Nada mais havendo a tratar, foram os trabalhos suspensos para lavratura desta ata. Reabertos os trabalhos, foi a presente ata lida e aprovada, tendo sido assinada por todos os presentes.

Cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

São Paulo, 09 de dezembro de 2025.
(assinaturas na página seguinte)

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
28 01 26

Docusign Envelope ID: BE6CBDAF-FE83-421C-97D1-D6531343E134

Página de assinaturas da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Canal Companhia de Securitização, realizada em 09 de dezembro de 2025

Mesa:

NATHALIA MACHADO LOUREIRO
Presidente

AMANDA REGINA MARTINS RIBEIRO
Secretária

Acionista:

CANAL HOLDING LTDA.
por Amanda Regina Martins Ribeiro

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
14.887/26-5
JUCESP
JUCESP
15
28 JAN 2026
SEDE

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: BE6CBDAF-FE83-421C-97D1-D6531343E134

JUCESP
28 01 26

ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO DA
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ nº 41.811.375/0001-19
NIRE 353.0057653-5

CAPÍTULO I
DA DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO.

Artigo 1º. CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO é uma sociedade por ações regida pelo disposto neste Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e suas alterações posteriores (a "Lei das Sociedades por Ações") e pela Lei n° 11.076, de 30 de dezembro de 2004.

Artigo 2º. A Companhia tem sua sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, local onde funcionará o seu escritório administrativo, podendo abrir filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do país ou do exterior, mediante deliberação da Assembleia Geral de Acionistas.

Artigo 3°. A Companhia tem por objeto:

(i) aquisição e securitização de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;

(ii) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;

(iii) emissão, distribuição e a colocação de forma pública ou privada de Certificados de Recebíveis no mercado financeiro e de capitais, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios que sejam compatíveis com as suas atividade, incluindo debêntures;

(iv) atuação como agente fiduciário de Letras Imobiliárias Garantidas, estando, para tanto, autorizada ao exercício da atividade de administração de bens e ativos de terceiros;

(v) a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão e administração, recuperação e alienação de créditos e direitos creditórios;

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu, Maria Inês Finavaro Aniche, com inscrição ativa no OAB/SP sob o nº 86.665, expedida em 14/05/2009, inscrito no CPF nº 994.143178-72, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que este documento é autêntico e condiz com o original:

Documentos apresentados

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

1 VIA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 09/12/2025 – 15 PÁGINAS

ASSINATURA DIGITAL – 2 PÁGINAS

1 VIA RG – GLEIDE APARECIDA FINAVARO – PROCURADORA - 1 PÁGINA

1 VIA DA PROCURAÇÃO – 1 PÁGINA

ASSINATURA DIGITAL – 2 PÁGINAS

São Paulo, 13 de JANEIRO de 2026

Maria Inês Finavaro Aniche

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: BE6CBDAF-FE83-421C-97D1-D6531343E134

(vi) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;

(vii) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;

(viii) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e do agronegócio;

(ix) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários, do agronegócio e financeiros;

(x) realização de operações no mercado de derivativos visando a cobertura de riscos de sua carteira de créditos;

(xi) participação em outras sociedades, como sócia, acionista ou quotista, no país ou no exterior (holding); e

(xii) proteção e defesa dos direitos e interesses de investidores em operações financeiras, na qualidade de agente de garantia.

Artigo 4º. O prazo de duração da sociedade será indeterminado.

CAPÍTULO II
DO CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 5°. O capital social totalmente subscrito é de R$ 219.876,00 (duzentos e dezenove mil, oitocentos e setenta e seis reais), representado por 219.876 duzentos e dezenove mil, oitocentos e setenta e seis) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, sendo que do valor total descrito, R$ 219.876,00 (duzentos e dezenove mil, oitocentos e setenta e seis reais) está totalmente integralizado e R$ 7,24 (sete reais e vinte quatro centavos) será integralizado até 14 de novembro de 2024.

Parágrafo Único. Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Artigo 6°. A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do Acionista no livro de "Registro de Ações Nominativas". Mediante solicitação de qualquer Acionista, a Companhia emitirá certificado de ações, que poderão ser agrupados em títulos múltiplos, quando emitidos.

Artigo 7°. A Companhia poderá suspender os serviços de conversão, desdobramento, agrupamento e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano.

Artigo 8°. Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 da Lei das S.A., poderá a Companhia outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: BE6CBDAF-FE83-421C-97D1-D6531343E134

JUCESP
28 01 26

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 9. Compete a qualquer Diretor convocar Assembleia Geral da Companhia, com prazo de antecedência de 15 (quinze) dias em primeira convocação e de 8 (oito) dias em segunda convocação.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social assim o exigir.

Artigo 10. A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Artigo 11. Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, observado o disposto no §2º do Artigo 12 do presente Estatuto.

Artigo 12. A Assembleia Geral será presidida por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral convidará um acionista ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

§1º. O edital de convocação poderá condicionar a presença do acionista na Assembleia Geral, além dos requisitos previstos em lei, ao depósito na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral, do comprovante expedido pela instituição depositária.

§2º. O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

§3º. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) do capital social com direito de voto e, em segunda convocação, instalar-se-á com qualquer número.

Artigo 13. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo de acionistas que representem, no mínimo, a maioria absoluta dos votos, exceto nos

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: BE6CBDAF-FE83-421C-97D1-D6531343E134

JUCESP

casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam *quórum* maior de aprovação.

Artigo 14. A Assembleia Geral deverá fixar a remuneração anual global da Diretoria, nesta incluídos os benefícios de qualquer natureza, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado, cabendo aos Diretores Administrativos em conjunto a distribuição da remuneração fixada.

CAPÍTULO IV
DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15. A Companhia será administrada pela Diretoria.

§1º. Os membros da Diretoria serão investidos nos seus cargos nos 30 (trinta) dias subsequentes às suas eleições, mediante assinatura de termo de posse lavrado nos livros mantidos pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

§2º. Os membros da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia.

Artigo 16. A Diretoria será composta por no mínimo 02 (dois) e no máximo 05 (cinco) Diretores, residentes no país, Acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral, todos com mandato unificado de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição, sendo **(i)** um Diretor de Securitização responsável pelas atividades de securitização, com poderes para representar a Companhia junto à Comissão de Valores Mobiliários e aos investidores e manter atualizado o registro da Companhia em conformidade com a regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários ("Diretor de Securitização"), **(ii)** um Diretor de Compliance responsável pela criação, atualizações e recomendações das normas da organização; criação, revisão e aprimoramento de manuais de compliance para determinadas leis e regulamentos, bem como seu treinamento à Companhia; identificação e avaliação do risco de compliance, inclusive para novos produtos e atividades; combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento ao terrorismo; e assegurar-se da existência e observância dos princípios éticos e normas de conduta da Companhia ("Diretor de Compliance"); **(iii)** um Diretor de Distribuição responsável por (a) identificar, desenvolver e gerenciar o relacionamento com novos investidores, ofertando e negociando ativos de emissão da Companhia, dentro dos perfis e estratégias previamente acordados; (b) constantes sobre o dever de verificação da adequação dos produtos,

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: BE6CBDAF-FE83-421C-97D1-D6531343E134

serviços e operações ao perfil do investidores ("Suitability"); (c) de atender padrões de informações aos investidores, determinados pela legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, visando esclarecer os riscos relacionados ao investimento; (d) cumprir todas as obrigações relacionadas ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários; e **(iv)** os demais Diretores, se houver, serão Diretores Administrativos. O Diretor de Securitização poderá acumular a função de Diretor de Distribuição e de Diretor Administrativo, e os Diretores Administrativos poderão acumular as funções dos demais Diretores, sendo certo que a Diretoria de Compliance não poderá ser acumulada com a Diretoria de Securitização ou com a Diretoria de Distribuição, a qualquer tempo, na forma da Resolução CVM n° 60/21.

Parágrafo Único. Os Diretores serão eleitos pela Assembleia Geral, sendo requerida a maioria de votos para a sua eleição.

Artigo 17. Em caso de vacância definitiva no cargo de Diretor, o substituto deverá ser indicado pela Assembleia Geral para o período restante até o final do prazo de gestão do Diretor substituído.

Artigo 18. Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais.

Artigo 19. Competem à Diretoria as atribuições que a lei e o Estatuto Social lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo a Assembleia Geral estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 20. A Companhia deverá ser representada, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, perante instituições financeiras e terceiros em geral: (i) isoladamente por qualquer Diretor Administrativo; (ii) por 01 (um) Procurador da Companhia, desde que investido de poderes específicos, expresso e especial, limitado no tempo.

§1º. A Companhia poderá ser representada isoladamente por qualquer Diretor ou por um único procurador com poderes especiais para (i) praticar atos referentes à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, do Agronegócio, Financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico e de títulos e valores mobiliários, lastreados em créditos imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico frente à Comissão de Valores Mobiliários – CVM, Banco Central do Brasil – BACEN, Secretaria da Receita Federal – SRF, a Caixa Econômica Federal – CEF, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a B3 – Brasil. Bolsa. Balcão e demais depositários centrais, e qualquer outros órgãos públicos

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: BE6CBDAF-FE83-421C-97D1-D6531343E134

em geral, federais, estaduais ou municipais e demais instituições financeiras públicas ou privadas, bem como na assinatura de toda e qualquer documentação relacionada às emissões da Companhia, abrangendo, mas não se restringindo, termos de securitização de créditos imobiliários e/ou do agronegócio, contratos de cessão de créditos, contratos de prestação de serviços, escrituras de emissão de cédulas de crédito imobiliário, contratos de distribuição e coordenação de ofertas pública, declarações, notificações e quaisquer outros documentos relacionados ao lastro; (ii) para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária).

§2º. Na abertura, movimentação ou encerramento de contas de depósitos bancários, a Companhia será representada por qualquer Diretor Administrativo isoladamente, ou por um procurador com poderes especiais, o qual agirá nos limites de seus mandatos.

§3º. As emissões de Certificados de Recebíveis que tenham a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado não dependerão de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observada a forma de representação prevista neste Estatuto Social. Fica autorizado a distribuição parcial das ofertas, sendo certo que o Termo de Securitização deverá dispor sobre o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública, especificando, se houver previsão de distribuição parcial, a quantidade mínima de valores mobiliários ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta pública.

Artigo 21. Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada pela assinatura em conjunto dos Diretores Administrativos. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos procuradores, terão prazo máximo de 1 (um) ano e vedarão o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Artigo 22. É vedado à Diretoria e aos procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

Artigo 23. O Conselho Fiscal da Companhia, que não terá caráter permanente, somente será instalado quando por solicitação dos acionistas na forma da Lei, e será

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: BE6CBDAF-FE83-421C-97DA-D6531343E134

JUCESP
28 01 26

composto por 3 (três) membros efetivos e 3 (três) membros suplentes, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia geral em que for requerido o seu funcionamento.

§1º. Os membros do Conselho Fiscal, quando em exercício, terão direito a remuneração a ser fixada pela Assembleia Geral que os eleger.

§2º. As deliberações do Conselho Fiscal serão tomadas por maioria de votos e lançadas no livro próprio.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS

Artigo 24. O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano. Ao fim de cada exercício a Diretoria fará elaborar, com base na escrituração mercantil, as demonstrações financeiras previstas em Lei, observadas as normas então vigentes, as quais compreenderão a proposta de destinação do lucro do exercício.

Artigo 25. Do resultado apurado no exercício, após a dedução dos prejuízos acumulados, se houver, 5% (cinco por cento) serão aplicados na constituição da reserva legal, a qual não excederá o importe de 20% (vinte por cento) do capital social. Do saldo, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76, se existente, 25% (vinte e cinco por cento) serão atribuídos ao pagamento do dividendo mínimo obrigatório.

§1º. O saldo do lucro líquido ajustado, se houver, terá a destinação que lhe for atribuída pela Assembleia Geral.

Artigo 26. Os dividendos atribuídos aos acionistas serão pagos nos prazos da lei, somente incidindo correção monetária e/ou juros se assim for determinado pela Assembleia Geral, e, se não reclamados dentro de 3 (três) anos contados da publicação do ato que autorizou sua distribuição, prescreverão em favor da Companhia.

Artigo 27. A Companhia poderá levantar balanços semestrais, ou em períodos menores, e declarar, por deliberação da Assembleia Geral, dividendos à conta de lucros apurado nesses balanços, por conta do total a ser distribuído ao término do respectivo exercício social, observadas as limitações previstas em lei.

§1º. Ainda por deliberação da Assembleia Geral, poderão ser declarados dividendos intermediários, à sua conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço levantado, inclusive à conta da reserva para Investimentos a que se refere o § 1º do Artigo 32.

§2º. Também, mediante decisão da Assembleia Geral, os dividendos ou dividendos intermediários poderão ser pagos a título de juros sobre o capital social.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: BE6CBDAF-FE83-421C-97D1-D6531343E134

JUCESP
28 01 26

§3º. Dividendos intermediários deverão sempre ser creditados e considerados como antecipação do dividendo obrigatório.

CAPÍTULO VII
LIQUIDAÇÃO

Artigo 28. A Companhia somente será dissolvida e entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral ou nos demais casos previstos em lei.

§1º. À Assembleia Geral que deliberar sobre a liquidação caberá nomear o respectivo liquidante e fixar-lhe a remuneração.

§2º. A Assembleia Geral, se assim solicitarem acionistas que representem o número fixado em lei, elegerá o Conselho Fiscal, para o período da liquidação.

CAPÍTULO VIII
CONTINUAÇÃO DA COMPANHIA E APURAÇÃO DE HAVERES

Artigo 29. A Companhia não se dissolverá nos casos de: (i) morte, incapacidade ou invalidez de qualquer acionista pessoa natural; ou (ii) insolvência de acionista pessoa física ou liquidação ou falência de acionista pessoa jurídica, prosseguindo a mesma com os acionistas remanescentes.

§1º. Nos casos previstos no *caput*, a Companhia adquirirá para manutenção em tesouraria ou resgatará a totalidade das ações do acionista em questão. Na hipótese de opção pelo resgate das ações pela Companhia, o capital social não será reduzido pelo resgate, mas o número de ações em que o capital se divide será diminuído na exata medida da quantidade de ações resgatadas.

§2º. Na ocorrência de qualquer dos eventos mencionados no item (i) do *caput*, fica expressamente vedado o ingresso na Companhia de quaisquer herdeiros ou sucessores, salvo expressa anuência da unanimidade dos acionistas remanescentes, e o preço a que os herdeiros e sucessores do acionista falecido, incapaz ou inválido farão jus deverá ser calculado e pago na forma prevista no Artigo 30 abaixo.

Artigo 30. Os herdeiros ou sucessores do acionista falecido, incapaz ou inválido farão jus ao recebimento do valor das ações adquiridas ou resgatadas, calculado nos termos de Acordo(s) de Acionistas da Companhia em relação aos sócios signatários de tal(is) acordo(s).

Artigo 31. Na ocorrência de qualquer dos eventos mencionados no item (ii) do Artigo 29, o acionista pessoa física insolvente ou o acionista pessoa jurídica liquidado ou falido

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: BE6CBDAF-FE83-421C-97D1-D6531343E134

JUCESP
28 01 26

fará jus, pela aquisição ou resgate das ações, ao recebimento do valor das ações adquiridas ou resgatadas, calculado e pago nos termos de Acordo(s) de Acionistas da Companhia em relação aos sócios signatários de tal(is) acordo(s), sendo expressamente vedado o ingresso na Companhia de credores dos acionistas em questão.

Artigo 32. É ainda expressamente vedado o ingresso na Companhia de cônjuges, ex-cônjuges, conviventes, ex-conviventes, companheiros ou ex-companheiros, inclusive em decorrência de separação judicial, divórcio ou dissolução de relação pessoal de qualquer dos acionistas que possa ou pudesse ser caracterizada como união estável, salvo expressa anuência da unanimidade dos acionistas remanescentes.

§1º. Nos casos previstos no *caput*, o respectivo acionista terá o direito de preferência para no prazo de até 30 (trinta) dias negociar e adquirir as ações a que cônjuges, ex-cônjuges, conviventes, ex-conviventes, companheiros ou ex-companheiros sejam contemplados na respectiva divisão patrimonial a Companhia, nos termos de Acordo(s) de Acionistas da Companhia em relação aos sócios signatários de tal(is) acordo(s).

§2º. Caso o respectivo acionista não efetive a aquisição utilizando-se do seu direito de preferência, a Companhia adquirirá para manutenção em tesouraria ou resgatará a totalidade das ações a que cônjuges, ex-cônjuges, conviventes, ex-conviventes, companheiros ou ex-companheiros sejam contemplados na respectiva divisão patrimonial, os quais farão jus, pela aquisição ou resgate das ações, ao recebimento do valor das ações adquiridas ou resgatadas, calculado e pago conforme o procedimento previsto no Artigo 30 acima, ou nos termos de Acordo(s) de Acionistas da Companhia em relação aos sócios signatários de tal(is) acordo(s).

Artigo 33. O acionista que optar por sair da Companhia fará jus ao recebimento do valor de suas ações, calculado e pago conforme o procedimento previsto no Artigo 30 acima ou nos termos de Acordo(s) de Acionistas da Companhia em relação aos sócios signatários de tal(is) acordo(s).

CAPÍTULO IX
MEDIAÇÃO E SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 34. Qualquer conflito ou controvérsia decorrente da interpretação dos termos deste Estatuto Social, da execução das obrigações aqui estipuladas e/ou da violação de qualquer dos termos e condições ora estabelecidos, que não tiver sido solucionado por meio de negociações amigáveis entre as Partes no prazo de até 30 (trinta) dias, deverá ser resolvido por meio de arbitragem conforme disposto no presente Estatuto Social ("Arbitragem").

§1º. A Arbitragem deverá ser conduzida de acordo com a Lei nº 9.307/96 ("Lei de Arbitragem") e com as normas do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: BE6CBDAF-FE83-421C-97D1-D6531343E134

JUCESP
26.01.26

Comércio Brasil-Canadá (CAM-CCBC) ("Câmara"), a qual será responsável pela condução do procedimento arbitral. Os acionistas acordam que, caso o Regulamento Arbitral da Câmara contenha qualquer falha de procedimento, as disposições processuais da Lei de Arbitragem e do Código de Processo Civil serão aplicáveis, nesta ordem.

§2º. O Tribunal Arbitral deverá ser composto por 3 (três) árbitros. A parte que houver requerido a Arbitragem deverá, simultaneamente com o requerimento, indicar 1 (um) árbitro e notificar a outra parte a respeito da indicação, juntamente com a aceitação do árbitro. No prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento desta notificação, a outra parte deverá indicar o segundo árbitro e notificar a parte requerente a respeito de sua indicação, juntamente com a aceitação do árbitro. O terceiro árbitro, que deverá presidir o Tribunal Arbitral, será indicado pelos outros 2 (dois) árbitros no prazo máximo de 20 (vinte) dias. Caso uma parte deixe de indicar um árbitro ou no caso de os 2 (dois) árbitros não chegarem a um consenso quanto à indicação do terceiro, nos termos acima dispostos, tal árbitro ou árbitros serão indicados, mediante solicitação da parte interessada, pelo Presidente Câmara.

§3º. Todos os procedimentos e documentos relacionados à Arbitragem serão conduzidos e/ou preparados em português. A Arbitragem ocorrerá na Cidade e Estado do São Paulo, Brasil. Os árbitros decidirão com base nas Leis aplicáveis, não se aplicando o princípio da equidade.

§4º. As Partes concordam em envidar seus melhores esforços para alcançar solução rápida, econômica e justa a qualquer conflito submetido à Arbitragem.

§5º. O laudo arbitral será final e vinculará as partes da Arbitragem. Os sócios concordam em não submeter qualquer conflito a procedimento judicial ou arbitral diferente do previsto neste Estatuto Social.

§6º. A responsabilidade pelo pagamento dos custos e despesas relacionados à Arbitragem será determinada de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara ou pelo Tribunal Arbitral.

§7º. Respeitadas as disposições deste Capítulo, e unicamente com o propósito de se obter medidas prévias, vinculativas e temporárias, bem como para se obter a iniciação obrigatória da Arbitragem ou medidas preliminares para assegurar o "status quo" das partes de arbitragem em andamento ou em vias de se iniciar, os acionistas elegem os tribunais da Cidade e Estado de São Paulo, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

§8º. A recusa de qualquer dos sócios em celebrar o respectivo compromisso arbitral e/ou em submeter-se à decisão contida no laudo arbitral será considerada violação às

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: BE6CBDAF-FE83-421C-97D1-D6531343E134

JUCESP
NIRE

obrigações assumidas neste Estatuto Social, sujeitando tal acionista ao pagamento de multa não compensatória equivalente a 20% (vinte por cento) do valor em disputa.

§9º. As Partes concordam que poderão solicitar ao tribunal estatal competente, previamente à constituição do Tribunal Arbitral, as medidas judiciais acautelatórias ou provisórias que visem à obtenção de provimentos cautelares para proteção ou salvaguarda de direitos, sem que isso seja interpretado como uma renúncia ao direito de resolver as disputas por arbitragem. Uma vez constituído o Tribunal Arbitral, este será competente para manter, revisar, revogar ou modificar a medida cautelar ou provisória concedida pelo tribunal estatal, bem como será competente para decidir sobre qualquer outra medida cautelar ou provisória que se faça necessária ao longo do procedimento arbitral. Para o exercício das citadas tutelas jurisdicionais, as Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro.

CAPÍTULO X
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 35. A Companhia deverá observar e fazer cumprir as disposições previstas em acordos de acionistas arquivados em sua sede e averbados em seus livros, observado o disposto no Artigo 118 da Lei das Sociedades por Ações."

Cópia fiel da ata lavrada em livro próprio

São Paulo, 09 de dezembro de 2025

NATHALIA MACHADO LOUREIRO
Presidente

AMANDA REGINA MARTINS RIBEIRO
Secretária

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: BE6CBDAF-FE83-421C-97D1-D6531343E134

JUCESP
28 01 26

ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ nº 41.811.375/0001-19
NIRE 353.0057653-5

CAPÍTULO I
DA DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO.

Artigo 1º. CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO é uma sociedade por ações regida pelo disposto neste Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e suas alterações posteriores (a "Lei das Sociedades por Ações") e pela Lei n° 11.076, de 30 de dezembro de 2004.

Artigo 2º. A Companhia tem sua sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, local onde funcionará o seu escritório administrativo, podendo abrir filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do país ou do exterior, mediante deliberação da Assembleia Geral de Acionistas.

Artigo 3°. A Companhia tem por objeto:

(i) aquisição e securitização de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;

(ii) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;

(iii) emissão, distribuição e a colocação de forma pública ou privada de Certificados de Recebíveis no mercado financeiro e de capitais, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios que sejam compatíveis com as suas atividade, incluindo debêntures;

(iv) atuação como agente fiduciário de Letras Imobiliárias Garantidas, estando, para tanto, autorizada ao exercício da atividade de administração de bens e ativos de terceiros;

(v) a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão e administração, recuperação e alienação de créditos e direitos creditórios;

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu, Maria Inês Finavaro Aniche, com inscrição ativa no OAB/SP sob o nº 86.665, expedida em 14/05/2009, inscrito no CPF nº 994.143178-72, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que este documento é autêntico e condiz com o original:

Documentos apresentados

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

1 VIA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 09/12/2025 – 15 PÁGINAS

ASSINATURA DIGITAL – 2 PÁGINAS

1 VIA RG – GLEIDE APARECIDA FINAVARO – PROCURADORA - 1 PÁGINA

1 VIA DA PROCURAÇÃO – 1 PÁGINA

ASSINATURA DIGITAL – 2 PÁGINAS

São Paulo, 13 de JANEIRO de 2026

Maria Inês Finavaro Aniche

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: BE6CBDAF-FE83-421C-97D1-D6531343E134

JUCESP
2026

(vi) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;

(vii) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;

(viii) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e do agronegócio;

(ix) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários, do agronegócio e financeiros;

(x) realização de operações no mercado de derivativos visando a cobertura de riscos de sua carteira de créditos;

(xi) participação em outras sociedades, como sócia, acionista ou quotista, no país ou no exterior (holding); e

(xii) proteção e defesa dos direitos e interesses de investidores em operações financeiras, na qualidade de agente de garantia.

Artigo 4º. O prazo de duração da sociedade será indeterminado.

CAPÍTULO II
DO CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 5°. O capital social totalmente subscrito é de R$ 219.876,00 (duzentos e dezenove mil, oitocentos e setenta e seis reais), representado por 219.876 duzentos e dezenove mil, oitocentos e setenta e seis) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, sendo que do valor total descrito, R$ 219.876,00 (duzentos e dezenove mil, oitocentos e setenta e seis reais) está totalmente integralizado e R$ 7,24 (sete reais e vinte quatro centavos) será integralizado até 14 de novembro de 2024.

Parágrafo Único. Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Artigo 6°. A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do Acionista no livro de "Registro de Ações Nominativas". Mediante solicitação de qualquer Acionista, a Companhia emitirá certificado de ações, que poderão ser agrupados em títulos múltiplos, quando emitidos.

Artigo 7°. A Companhia poderá suspender os serviços de conversão, desdobramento, agrupamento e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano.

Artigo 8°. Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 da Lei das S.A., poderá a Companhia outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: BE6CBDAF-FE83-421C-97D1-D6531343E134

JUCESP
28 01 26

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 9. Compete a qualquer Diretor convocar Assembleia Geral da Companhia, com prazo de antecedência de 15 (quinze) dias em primeira convocação e de 8 (oito) dias em segunda convocação.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social assim o exigir.

Artigo 10. A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Artigo 11. Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, observado o disposto no §2º do Artigo 12 do presente Estatuto.

Artigo 12. A Assembleia Geral será presidida por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral convidará um acionista ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

§1º. O edital de convocação poderá condicionar a presença do acionista na Assembleia Geral, além dos requisitos previstos em lei, ao depósito na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral, do comprovante expedido pela instituição depositária.

§2º. O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

§3º. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) do capital social com direito de voto e, em segunda convocação, instalar-se-á com qualquer número.

Artigo 13. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo de acionistas que representem, no mínimo, a maioria absoluta dos votos, exceto nos

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: BE6CBDAF-FE83-421C-97D1-D6531343E134

JUCESP

casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam *quórum* maior de aprovação.

Artigo 14. A Assembleia Geral deverá fixar a remuneração anual global da Diretoria, nesta incluídos os benefícios de qualquer natureza, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado, cabendo aos Diretores Administrativos em conjunto a distribuição da remuneração fixada.

CAPÍTULO IV
DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15. A Companhia será administrada pela Diretoria.

§1º. Os membros da Diretoria serão investidos nos seus cargos nos 30 (trinta) dias subsequentes às suas eleições, mediante assinatura de termo de posse lavrado nos livros mantidos pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

§2º. Os membros da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia.

Artigo 16. A Diretoria será composta por no mínimo 02 (dois) e no máximo 05 (cinco) Diretores, residentes no país, Acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral, todos com mandato unificado de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição, sendo **(i)** um Diretor de Securitização responsável pelas atividades de securitização, com poderes para representar a Companhia junto à Comissão de Valores Mobiliários e aos investidores e manter atualizado o registro da Companhia em conformidade com a regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários ("Diretor de Securitização"), **(ii)** um Diretor de Compliance responsável pela criação, atualizações e recomendações das normas da organização; criação, revisão e aprimoramento de manuais de compliance para determinadas leis e regulamentos, bem como seu treinamento à Companhia; identificação e avaliação do risco de compliance, inclusive para novos produtos e atividades; combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento ao terrorismo; e assegurar-se da existência e observância dos princípios éticos e normas de conduta da Companhia ("Diretor de Compliance"); **(iii)** um Diretor de Distribuição responsável por (a) identificar, desenvolver e gerenciar o relacionamento com novos investidores, ofertando e negociando ativos de emissão da Companhia, dentro dos perfis e estratégias previamente acordados; (b) constantes sobre o dever de verificação da adequação dos produtos,

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: BE6CBDAF-FE83-421C-97D1-D6531343E134

serviços e operações ao perfil do investidores ("Suitability"); (c) de atender padrões de informações aos investidores, determinados pela legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, visando esclarecer os riscos relacionados ao investimento; (d) cumprir todas as obrigações relacionadas ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários; e **(iv)** os demais Diretores, se houver, serão Diretores Administrativos. O Diretor de Securitização poderá acumular a função de Diretor de Distribuição e de Diretor Administrativo, e os Diretores Administrativos poderão acumular as funções dos demais Diretores, sendo certo que a Diretoria de Compliance não poderá ser acumulada com a Diretoria de Securitização ou com a Diretoria de Distribuição, a qualquer tempo, na forma da Resolução CVM n° 60/21.

Parágrafo Único. Os Diretores serão eleitos pela Assembleia Geral, sendo requerida a maioria de votos para a sua eleição.

Artigo 17. Em caso de vacância definitiva no cargo de Diretor, o substituto deverá ser indicado pela Assembleia Geral para o período restante até o final do prazo de gestão do Diretor substituído.

Artigo 18. Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais.

Artigo 19. Competem à Diretoria as atribuições que a lei e o Estatuto Social lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo a Assembleia Geral estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 20. A Companhia deverá ser representada, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, perante instituições financeiras e terceiros em geral: (i) isoladamente por qualquer Diretor Administrativo; (ii) por 01 (um) Procurador da Companhia, desde que investido de poderes específicos, expresso e especial, limitado no tempo.

§1º. A Companhia poderá ser representada isoladamente por qualquer Diretor ou por um único procurador com poderes especiais para (i) praticar atos referentes à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, do Agronegócio, Financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico e de títulos e valores mobiliários, lastreados em créditos imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico frente à Comissão de Valores Mobiliários – CVM, Banco Central do Brasil – BACEN, Secretaria da Receita Federal – SRF, a Caixa Econômica Federal – CEF, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a B3 – Brasil. Bolsa. Balcão e demais depositários centrais, e qualquer outros órgãos públicos

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: BE6CBDAF-FE83-421C-97D1-D6531343E134

em geral, federais, estaduais ou municipais e demais instituições financeiras públicas ou privadas, bem como na assinatura de toda e qualquer documentação relacionada às emissões da Companhia, abrangendo, mas não se restringindo, termos de securitização de créditos imobiliários e/ou do agronegócio, contratos de cessão de créditos, contratos de prestação de serviços, escrituras de emissão de cédulas de crédito imobiliário, contratos de distribuição e coordenação de ofertas pública, declarações, notificações e quaisquer outros documentos relacionados ao lastro; (ii) para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária).

§2º. Na abertura, movimentação ou encerramento de contas de depósitos bancários, a Companhia será representada por qualquer Diretor Administrativo isoladamente, ou por um procurador com poderes especiais, o qual agirá nos limites de seus mandatos.

§3º. As emissões de Certificados de Recebíveis que tenham a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado não dependerão de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observada a forma de representação prevista neste Estatuto Social. Fica autorizado a distribuição parcial das ofertas, sendo certo que o Termo de Securitização deverá dispor sobre o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública, especificando, se houver previsão de distribuição parcial, a quantidade mínima de valores mobiliários ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta pública.

Artigo 21. Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada pela assinatura em conjunto dos Diretores Administrativos. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos procuradores, terão prazo máximo de 1 (um) ano e vedarão o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Artigo 22. É vedado à Diretoria e aos procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

Artigo 23. O Conselho Fiscal da Companhia, que não terá caráter permanente, somente será instalado quando por solicitação dos acionistas na forma da Lei, e será

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: BE6CBDAF-FE83-421C-97DA-D6531343E134

JUCESP
28 01 26

composto por 3 (três) membros efetivos e 3 (três) membros suplentes, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia geral em que for requerido o seu funcionamento.

§1º. Os membros do Conselho Fiscal, quando em exercício, terão direito a remuneração a ser fixada pela Assembleia Geral que os eleger.

§2º. As deliberações do Conselho Fiscal serão tomadas por maioria de votos e lançadas no livro próprio.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS

Artigo 24. O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano. Ao fim de cada exercício a Diretoria fará elaborar, com base na escrituração mercantil, as demonstrações financeiras previstas em Lei, observadas as normas então vigentes, as quais compreenderão a proposta de destinação do lucro do exercício.

Artigo 25. Do resultado apurado no exercício, após a dedução dos prejuízos acumulados, se houver, 5% (cinco por cento) serão aplicados na constituição da reserva legal, a qual não excederá o importe de 20% (vinte por cento) do capital social. Do saldo, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76, se existente, 25% (vinte e cinco por cento) serão atribuídos ao pagamento do dividendo mínimo obrigatório.

§1º. O saldo do lucro líquido ajustado, se houver, terá a destinação que lhe for atribuída pela Assembleia Geral.

Artigo 26. Os dividendos atribuídos aos acionistas serão pagos nos prazos da lei, somente incidindo correção monetária e/ou juros se assim for determinado pela Assembleia Geral, e, se não reclamados dentro de 3 (três) anos contados da publicação do ato que autorizou sua distribuição, prescreverão em favor da Companhia.

Artigo 27. A Companhia poderá levantar balanços semestrais, ou em períodos menores, e declarar, por deliberação da Assembleia Geral, dividendos à conta de lucros apurado nesses balanços, por conta do total a ser distribuído ao término do respectivo exercício social, observadas as limitações previstas em lei.

§1º. Ainda por deliberação da Assembleia Geral, poderão ser declarados dividendos intermediários, à sua conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço levantado, inclusive à conta da reserva para Investimentos a que se refere o § 1º do Artigo 32.

§2º. Também, mediante decisão da Assembleia Geral, os dividendos ou dividendos intermediários poderão ser pagos a título de juros sobre o capital social.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: BE6CBDAF-FE83-421C-97D1-D6531343E134

JUCESP
28 01 26

§3º. Dividendos intermediários deverão sempre ser creditados e considerados como antecipação do dividendo obrigatório.

CAPÍTULO VII
LIQUIDAÇÃO

Artigo 28. A Companhia somente será dissolvida e entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral ou nos demais casos previstos em lei.

§1º. À Assembleia Geral que deliberar sobre a liquidação caberá nomear o respectivo liquidante e fixar-lhe a remuneração.

§2º. A Assembleia Geral, se assim solicitarem acionistas que representem o número fixado em lei, elegerá o Conselho Fiscal, para o período da liquidação.

CAPÍTULO VIII
CONTINUAÇÃO DA COMPANHIA E APURAÇÃO DE HAVERES

Artigo 29. A Companhia não se dissolverá nos casos de: (i) morte, incapacidade ou invalidez de qualquer acionista pessoa natural; ou (ii) insolvência de acionista pessoa física ou liquidação ou falência de acionista pessoa jurídica, prosseguindo a mesma com os acionistas remanescentes.

§1º. Nos casos previstos no *caput*, a Companhia adquirirá para manutenção em tesouraria ou resgatará a totalidade das ações do acionista em questão. Na hipótese de opção pelo resgate das ações pela Companhia, o capital social não será reduzido pelo resgate, mas o número de ações em que o capital se divide será diminuído na exata medida da quantidade de ações resgatadas.

§2º. Na ocorrência de qualquer dos eventos mencionados no item (i) do *caput*, fica expressamente vedado o ingresso na Companhia de quaisquer herdeiros ou sucessores, salvo expressa anuência da unanimidade dos acionistas remanescentes, e o preço a que os herdeiros e sucessores do acionista falecido, incapaz ou inválido farão jus deverá ser calculado e pago na forma prevista no Artigo 30 abaixo.

Artigo 30. Os herdeiros ou sucessores do acionista falecido, incapaz ou inválido farão jus ao recebimento do valor das ações adquiridas ou resgatadas, calculado nos termos de Acordo(s) de Acionistas da Companhia em relação aos sócios signatários de tal(is) acordo(s).

Artigo 31. Na ocorrência de qualquer dos eventos mencionados no item (ii) do Artigo 29, o acionista pessoa física insolvente ou o acionista pessoa jurídica liquidado ou falido

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: BE6CBDAF-FE83-421C-97D1-D6531343E134

JUCESP
28 01 26

fará jus, pela aquisição ou resgate das ações, ao recebimento do valor das ações adquiridas ou resgatadas, calculado e pago nos termos de Acordo(s) de Acionistas da Companhia em relação aos sócios signatários de tal(is) acordo(s), sendo expressamente vedado o ingresso na Companhia de credores dos acionistas em questão.

Artigo 32. É ainda expressamente vedado o ingresso na Companhia de cônjuges, ex-cônjuges, conviventes, ex-conviventes, companheiros ou ex-companheiros, inclusive em decorrência de separação judicial, divórcio ou dissolução de relação pessoal de qualquer dos acionistas que possa ou pudesse ser caracterizada como união estável, salvo expressa anuência da unanimidade dos acionistas remanescentes.

§1º. Nos casos previstos no *caput*, o respectivo acionista terá o direito de preferência para no prazo de até 30 (trinta) dias negociar e adquirir as ações a que cônjuges, ex-cônjuges, conviventes, ex-conviventes, companheiros ou ex-companheiros sejam contemplados na respectiva divisão patrimonial a Companhia, nos termos de Acordo(s) de Acionistas da Companhia em relação aos sócios signatários de tal(is) acordo(s).

§2º. Caso o respectivo acionista não efetive a aquisição utilizando-se do seu direito de preferência, a Companhia adquirirá para manutenção em tesouraria ou resgatará a totalidade das ações a que cônjuges, ex-cônjuges, conviventes, ex-conviventes, companheiros ou ex-companheiros sejam contemplados na respectiva divisão patrimonial, os quais farão jus, pela aquisição ou resgate das ações, ao recebimento do valor das ações adquiridas ou resgatadas, calculado e pago conforme o procedimento previsto no Artigo 30 acima, ou nos termos de Acordo(s) de Acionistas da Companhia em relação aos sócios signatários de tal(is) acordo(s).

Artigo 33. O acionista que optar por sair da Companhia fará jus ao recebimento do valor de suas ações, calculado e pago conforme o procedimento previsto no Artigo 30 acima ou nos termos de Acordo(s) de Acionistas da Companhia em relação aos sócios signatários de tal(is) acordo(s).

CAPÍTULO IX
MEDIAÇÃO E SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 34. Qualquer conflito ou controvérsia decorrente da interpretação dos termos deste Estatuto Social, da execução das obrigações aqui estipuladas e/ou da violação de qualquer dos termos e condições ora estabelecidos, que não tiver sido solucionado por meio de negociações amigáveis entre as Partes no prazo de até 30 (trinta) dias, deverá ser resolvido por meio de arbitragem conforme disposto no presente Estatuto Social ("Arbitragem").

§1º. A Arbitragem deverá ser conduzida de acordo com a Lei nº 9.307/96 ("Lei de Arbitragem") e com as normas do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: BE6CBDAF-FE83-421C-97D1-D6531343E134

JUCESP

Comércio Brasil-Canadá (CAM-CCBC) ("Câmara"), a qual será responsável pela condução do procedimento arbitral. Os acionistas acordam que, caso o Regulamento Arbitral da Câmara contenha qualquer falha de procedimento, as disposições processuais da Lei de Arbitragem e do Código de Processo Civil serão aplicáveis, nesta ordem.

§2º. O Tribunal Arbitral deverá ser composto por 3 (três) árbitros. A parte que houver requerido a Arbitragem deverá, simultaneamente com o requerimento, indicar 1 (um) árbitro e notificar a outra parte a respeito da indicação, juntamente com a aceitação do árbitro. No prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento desta notificação, a outra parte deverá indicar o segundo árbitro e notificar a parte requerente a respeito de sua indicação, juntamente com a aceitação do árbitro. O terceiro árbitro, que deverá presidir o Tribunal Arbitral, será indicado pelos outros 2 (dois) árbitros no prazo máximo de 20 (vinte) dias. Caso uma parte deixe de indicar um árbitro ou no caso de os 2 (dois) árbitros não chegarem a um consenso quanto à indicação do terceiro, nos termos acima dispostos, tal árbitro ou árbitros serão indicados, mediante solicitação da parte interessada, pelo Presidente Câmara.

§3º. Todos os procedimentos e documentos relacionados à Arbitragem serão conduzidos e/ou preparados em português. A Arbitragem ocorrerá na Cidade e Estado do São Paulo, Brasil. Os árbitros decidirão com base nas Leis aplicáveis, não se aplicando o princípio da equidade.

§4º. As Partes concordam em envidar seus melhores esforços para alcançar solução rápida, econômica e justa a qualquer conflito submetido à Arbitragem.

§5º. O laudo arbitral será final e vinculará as partes da Arbitragem. Os sócios concordam em não submeter qualquer conflito a procedimento judicial ou arbitral diferente do previsto neste Estatuto Social.

§6º. A responsabilidade pelo pagamento dos custos e despesas relacionados à Arbitragem será determinada de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara ou pelo Tribunal Arbitral.

§7º. Respeitadas as disposições deste Capítulo, e unicamente com o propósito de se obter medidas prévias, vinculativas e temporárias, bem como para se obter a iniciação obrigatória da Arbitragem ou medidas preliminares para assegurar o "status quo" das partes de arbitragem em andamento ou em vias de se iniciar, os acionistas elegem os tribunais da Cidade e Estado de São Paulo, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

§8º. A recusa de qualquer dos sócios em celebrar o respectivo compromisso arbitral e/ou em submeter-se à decisão contida no laudo arbitral será considerada violação às

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: BE6CBDAF-FE83-421C-97D1-D6531343E134

JUCESP
NIRE

obrigações assumidas neste Estatuto Social, sujeitando tal acionista ao pagamento de multa não compensatória equivalente a 20% (vinte por cento) do valor em disputa.

§9º. As Partes concordam que poderão solicitar ao tribunal estatal competente, previamente à constituição do Tribunal Arbitral, as medidas judiciais acautelatórias ou provisórias que visem à obtenção de provimentos cautelares para proteção ou salvaguarda de direitos, sem que isso seja interpretado como uma renúncia ao direito de resolver as disputas por arbitragem. Uma vez constituído o Tribunal Arbitral, este será competente para manter, revisar, revogar ou modificar a medida cautelar ou provisória concedida pelo tribunal estatal, bem como será competente para decidir sobre qualquer outra medida cautelar ou provisória que se faça necessária ao longo do procedimento arbitral. Para o exercício das citadas tutelas jurisdicionais, as Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro.

CAPÍTULO X
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 35. A Companhia deverá observar e fazer cumprir as disposições previstas em acordos de acionistas arquivados em sua sede e averbados em seus livros, observado o disposto no Artigo 118 da Lei das Sociedades por Ações."

Cópia fiel da ata lavrada em livro próprio

São Paulo, 09 de dezembro de 2025

NATHALIA MACHADO LOUREIRO
Presidente

AMANDA REGINA MARTINS RIBEIRO
Secretária

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 014.887/26-5 em 28/01/2026 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0258329269. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284900790. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

ANEXO III

CONTRATO SOCIAL DA MAR TURQUESA E ESTATUTO SOCIAL DA VITACON PARTICIPAÇÕES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA		TIPO JURÍDICO LIMITADA UNIPESSOAL	
NIRE 35263174076	CNPJ 53.932.834/0001-00	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 35263174076	DATA DO ARQUIVAMENTO 16/02/2024

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 16/02/2024	HORA DE EXPEDIÇÃO 17:49:01	CÓDIGO DE CONTROLE 231132363
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 16/02/2024 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – MARIA CRISTINA FREI, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35263174076 em 16/02/2024 da empresa MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, protocolado sob o nº SPP2430160002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 16/02/2024 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 231132363. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: F3A405BB-0E72-4EED-852A-7B2B282C1F2B

JUCESP

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Requerimento Capa

SEQ. DOC
01
01

Protocolo Redesim

SPP2430160002

DADOS CADASTRAIS

ATO(S)
Constituição Normal

NOME EMPRESARIAL		PORTE
MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA		**Demais**
LOGRADOURO		NÚMERO
RUA HADDOCK LOBO		**347**
COMPLEMENTO	BAIRRO/DISTRITO	CEP
ANDAR 2	**CERQUEIRA CESAR**	**01414001**
MUNICÍPIO		UF
SÃO PAULO		**SP**
E-MAIL		TELEFONE
DAVID.LOPES@VITACON.COM.BR		
NÚMERO EXIGÊNCIA (S)	CNPJ - SEDE	NIRE - SEDE
2ª Exigência		

IDENTIFICAÇÃO DO SIGNATÁRIO/ASSINANTE DO REQUERIMENTO CAPA

NOME: **ALEXANDRE LAFER FRANKEL - Administrador**

DATA ASSINATURA:

ASSINATURA: DocuSigned by: Alexandre Lafer Frankel 2B533300D822482...

VALORES RECOLHIDOS

DARE **R$ 251,76**

DARF **Isento**

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO	OBSERVAÇÕES:
JUCESP ER 299 - SESCON SP ★ 16 FEV. 2024 ★ PROTOCOLO	

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART. 57, §5º, DECRETO 1.800/96

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35263174076 em 16/02/2024 da empresa MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, protocolado sob o nº SPP2430160002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 16/02/2024 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 231132363. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: BD39863B-4193-4D8C-82A4-DD0DD3F4826C

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE LIMITADA UNIPESSOAL
MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Pelo presente Instrumento Particular o abaixo assinado:

VITACON PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Haddock Lobo, nº 347, 2º andar, Cerqueria César, CEP 01414-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.144.772/0001-13, e com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), sob o NIRE 35.300.456.688, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social por seu Diretor Presidente, Sr. **Alexandre Lafer Frankel,** brasileiro, casado, empresário, portador de cédula de identidade RG nº 28.925.289-1 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob nº 269.120.538-07, com endereço comercial na sede da empresa que ora representa, doravante designada simplesmente ("Vitacon Participações"); e

Resolve constituir, como de fato constituída têm, uma Sociedade Empresária Limitada Unipessoal, nos termos da legislação aplicável, que deverá girar sob a denominação social de ***MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA***, com sede na na Rua Haddock Lobo, nº 347, 2º andar, Cerqueira César, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01414-001, regida pelas seguintes cláusulas e condições, conforme segue:

I - DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO DA SOCIEDADE

Cláusula 1ª. – A sociedade ora constituída pela forma de sociedade limitada unipessoal girará sob o nome empresarial **MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA,** que será regida por este instrumento de constituição, considerando o previsto nos §§ 1º e 2º do artigo 1.052 da Lei nº10.406, de 10 de janeiro de 2002, ("Código Civil").

Cláusula 2ª. – A sociedade terá sede social na Rua Haddock Lobo, nº 347, 2º andar, Cerqueira César, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01414-001, podendo abrir ou extinguir filiais, agências, depósitos ou escritórios em qualquer parte do território nacional ou exterior, conforme deliberação da sócia, observadas as formalidades legais.

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35263174076 em 16/02/2024 da empresa MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, protocolado sob o nº SPP2430160002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 16/02/2024 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 231132363. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Cláusula 3ª. – A sociedade tem como objeto social: a) realização de incorporação imobiliária e tudo aquilo que for atinente à boa execução dessas atividades: b) a prestação de serviços administrativos, serviços combinados de escritório, apoio administrativo, podendo ser estes, centros de prestação de serviços ou escritório virtuais; e c)participar, na qualidade de sócia ou de acionista, de outras empresas ou sociedades e venda e a entrega de futuras unidades imobiliárias e o recebimento do preço decorrente da comercialização destas unidades e locação.

Paragrafo Primeiro: É vedada a comercialização, intermediação na venda ou cessão de direitos sobre imóveis de terceiros.

Parágrafo Segundo: A sociedade vigerá por prazo indeterminado.

II – DO CAPITAL SOCIAL:

Cláusula 4ª. – O capital social totalmente subscrito e a integralizar no prazo de 48 (quarenta e oito) meses é de R$10.000.000,00 (dez milhões de reais) divido em 10.000.000 (dez milhões) de quotas no valor individual de R$1,00 (um real) cada uma, totalmente detidas pela sócia e titular **VITACON PARTICIPAÇÕES S.A. ("Sócia Única").**

Parágrafo 1º - O capital social da Sociedade será integralizado em até 48 (quarenta e oito) meses a contar da data de registro, em moeda corrente no Brasil, conforme as necessidades da Sociedade.

Parágrafo 2º - A responsabilidade da "Sócia Única" é restrita ao valor das quotas que possui na "Sociedade", mas responderá solidariamente pela integralização do capital social.

Parágrafo 3º - As quotas do capital social não poderão ser empenhadas ou oneradas sem a prévia e expressa anuência, por escrito, da sócia titular da maioria do capital social da "Sócia Única". Qualquer transação efetuada com violação deste dispositivo será ineficaz.

Parágrafo 4º - O capital social da Sociedade, desde que totalmente integralizado, poderá ser aumentado mediante a criação de novas quotas, que deverão ser integralizadas em dinheiro conforme as disposições do presente Contrato Social.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35263174076 em 16/02/2024 da empresa MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, protocolado sob o nº SPP2430160002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 16/02/2024 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 231132363. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

III - ADMINISTRAÇÃO

Art. 5º. – A administração da sociedade caberá a um sócio ou não sócio, o qual será adiante eleito e empossado no artigo 12º adiante.

Parágrafo Primeiro: O(s) Administrador(es) tem amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, podendo, observado o disposto neste contrato social, deliberar sobre a prática de todos os atos e operações relacionados com o objeto social. Além dos poderes gerais estabelecidos neste artigo, são atribuições específicas do Administrador:

a) Representar a sociedade, como autora ou ré, judicial ou extrajudicialmente;
b) Zelar pela observância da lei e do contrato social;
c) Levantar balancetes mensais;
d) Assinar, alterar ou rescindir quaisquer acordos, contratos ou obrigações, escrituras de compra e venda, podendo ainda hipotecar, dar imóveis em garantia, enfim, praticar todos os atos necessários ao curso normal dos negócios sociais;
e) Aprovar o plano de negócios, o orçamento anual da sociedade e qualquer alteração na comercialização do empreendimento;
f) Aprovar o oferecimento de garantias de qualquer espécie a quaisquer obrigações;
g) Deliberar sobre qualquer matéria que não tenha sido expressamente prevista no presente artigo.

Parágrafo único: A sociedade não terá conselho fiscal.

Art. 6º. – A sociedade considerar-se-á validamente representada pela assinatura do Administrador, conforme artigo 12º adiante, ou, ainda, pela assinatura conjunta de 02 (dois) procuradores devidamente nomeados para representar a sociedade, devendo assim estar expressamente estabelecido no respectivo instrumento de mandato e apenas na extensão dos poderes nele contidos. Nos contratos de comercialização dos imóveis que serão objeto do empreendimento, a representação da sociedade deverá ser formalizada pela assinatura do Administrador ou por procuradores com poderes para tal.

Parágrafo Primeiro: As procurações "ad negotia" outorgadas pela sociedade deverão ser assinadas sempre pelo Administrador, e terão prazo de validade determinado, sendo vedado o substabelecimento, sob pena de nulidade.

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35263174076 em 16/02/2024 da empresa MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, protocolado sob o nº SPP2430160002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 16/02/2024 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 231132363. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: BD39863B-4193-4D8C-82A4-DD0DD3F4826C

Parágrafo Segundo: As procurações "ad judicia" outorgadas pela sociedade a advogados, para representação da sociedade em processos judiciais e administrativos, poderão ter prazo de validade indeterminado e permitir o substabelecimento.

Art. 7º. – Todos e quaisquer atos praticados por **procuradores**, que sejam estranhos ao objeto social e aos negócios da "Sociedade", tais como a prestação de avais, fianças, endossos e outras garantias em favor de terceiros, são expressamente proibidos e serão nulos de pleno direito, a menos que tais atos tenham sido previamente aprovados, por escrito, pela "Sócia Única".

Art. 8º. – Os trabalhos e deliberações das Reuniões da Diretoria da "Sociedade" serão formalizados em atas, que poderão ser lavradas em forma de extrato, assinadas por todos os presentes, ficando dispensado do previsto para deliberações sobre operações financeiras obedecendo o previsto no Estatuto Social da "Sócia Única".

IV – EXERCÍCIO SOCIAL

Art. 9º – Ao término de cada exercício social em 31 de Dezembro, será procedido a elaboração do inventário, balanço patrimonial e balanço de resultado econômico, cabendo à "Sócia Única" os lucros e prejuízos, ou ainda, retidos total ou parcialmente, em conta de lucros e prejuízos em suspenso ou de reserva da "Sociedade", capitalizados ou determinados pela única sócia-administradora, conforme for mais adequado à "Sociedade".

Parágrafo Primeiro: Fica a "Sociedade" limitada autorizada a levantar balanços ou balancetes intermediários em qualquer período do ano calendário, observadas as disposições legais, podendo, inclusive, distribuir os resultados, se houver e se for de interesse da "Sócia Única".

Parágrafo Segundo: Nos quatro meses seguintes ao término do exercício, a única sócia-administradora deliberará sobre as contas e designará administrador(es) quando for o caso.

V – DA DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE, EXCLUSÃO, RETIRADA, IMPEDIMENTO, INCAPACIDADE OU FALECIMENTO DE SÓCIO.

Art. 10º - A falência ou liquidação da sócia única importa na dissolução da sociedade, no entanto, é admitida a continuidade da sociedade com a sucessão por parte da massa falida ou de credores a quem o juízo competente outorgue direito para tanto.

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35263174076 em 16/02/2024 da empresa MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, protocolado sob o nº SPP2430160002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 16/02/2024 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 231132363. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: BD39863B-4193-4D8C-82A4-DD0DD3F4826C

Parágrafo único: Ressalvada a hipótese do artigo 10º supra, a sociedade se dissolverá nos casos previstos em lei.

VI – DO FORO, DA ADMINISTRAÇÃO, DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO E ATRIBUIÇÕES DOS SÓCIOS.

Art. 11º – A "Sócia Única" elege o Foro desta Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias originadas do presente contrato.

Art. 12º – A "Sócia Única" determina que a "Sociedade" será administrada exclusiva e isoladamente, por prazo indeterminado, pelo Sr. **ALEXANDRE LAFER FRANKEL**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 28.925.289-1 (SSP/SP), inscrito no CPF/ME sob o nº 269.120.538-07, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Haddock Lobo, nº347, 2º andar, Cerqueria César, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01414-001, na qualidade de Administrador da "Sociedade", o qual fica investido dos mais amplos e gerais poderes, para representar a "Sociedade", nos termos deste Contrato Social.

Parágrafo Único: A "Sociedade" poderá designar outros administradores não sócios obdecendo para tanto a regra do artigo 1.061 da Lei 10.406/02.

Art. 13º – O Administrador declara, sob as penas da lei, não estar impedido de exercer a administração da "Sociedade" por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede temporariamente o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita, suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, contra a fé pública, ou a propriedade.

Art. 14º - Os casos omissos neste contrato serão regidos pela legislação pertinente e aplicável às sociedades limitadas, aplicando-se, supletivamente, no que couber, as disposições legais da legislação pertinente às sociedades por ações, nos termos do parágrafo único do artigo 1.053 do Código Civil vigente.

Por fim, a Sócia Única concorda que, nos termos da Lei nº 13.874/19 (Lei da Liberdade Econômica), do Decreto nº 10.278/20, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/01, o presente instrumento pode ser assinado de maneira eletrônica, ainda que sem a utilização dos certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), desde que todos os seus signatários, utilizem a mesma ferramenta, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Dessa forma, a assinatura física deste instrumento, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35263174076 em 16/02/2024 da empresa MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, protocolado sob o nº SPP2430160002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 16/02/2024 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 231132363. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: BD39863B-4193-4D8C-82A4-DD0DD3F4826C

São Paulo, 08 de fevereiro de 2024.

DocuSigned by:
Alexandre Lafer Frankel
2B533300D822482...

VITACON PARTICIPAÇÕES S.A
Sócia representada por: **Alexandre Lafer Frankel**

DocuSigned by:
Alexandre Lafer Frankel
2B533300D822482...

ALEXANDRE LAFER FRANKEL
Administrador

Visto da advogada: DocuSigned by:
Cristiane A. Conceição
15C399B8CC49497...
Cristiane Alves Conceição
OAB/SP: 220.512

(Esta folha de assinatura 06/06 é a última do INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE LIMITADA UNIPESSOAL MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA)

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35263174076 em 16/02/2024 da empresa MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, protocolado sob o nº SPP2430160002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 16/02/2024 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 231132363. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: F3A405BB-0E72-4EED-852A-7B2B282C1F2B

JUCESP

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

DECLARAÇÃO

Eu, ALEXANDRE LAFER FRANKEL, portador do Documento de Identificação nº 289252891, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF sob nº 26912053807, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) RUA HADDOCK LOBO, 347 ANDAR 2 - Bairro: CERQUEIRA CESAR, São Paulo - SP CEP 01414001, **NÃO PODERÁ EXERCER** suas atividades sem que obtenha o parecer municipal sobre a viabilidade de sua instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2 do Decreto Estadual nº 55.660/2010 e sem que tenha um **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa - Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou em qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

DocuSigned by:
Alexandre Lafer Frankel
2B533300D822482...

ALEXANDRE LAFER FRANKEL (Administrador)
289252891

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35263174076 em 16/02/2024 da empresa MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, protocolado sob o nº SPP2430160002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 16/02/2024 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 231132363. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: BD39863B41934D8C82A4DD0DD3F4826C
Status: Concluído
Assunto: Complete com a DocuSign: Constituição_Mar Turquesa Desenvolv. imob. SPE Ltda_Unipessoal.pdf
Envelope fonte:
Documentar páginas: 6
Assinaturas: 3
Certificar páginas: 5
Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:
Bruna
Rua Gomes de Carvalho, 1108, andar 18
SP, 04547004
bruna.cortes@vitacon.com.br
Endereço IP: 179.145.16.63

Rastreamento de registros

Status: Original
08/02/2024 18:11:34
Portador: Bruna
bruna.cortes@vitacon.com.br
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Cristiane A. Conceição cristiane.alves@vitacon.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Cristiane A. Conceição 15C399B8CC49497... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.241.235.54	Enviado: 08/02/2024 18:12:34 Visualizado: 08/02/2024 18:15:36 Assinado: 08/02/2024 18:15:50
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 25/04/2023 14:01:13 ID: a62bc6f4-375e-416b-abee-24721c81571d		
Alexandre Lafer Frankel ceo@vitacon.com.br CEO Vitacon Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Alexandre Lafer Frankel 2B533300D822482... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.170.128.166	Enviado: 08/02/2024 18:15:52 Visualizado: 09/02/2024 13:08:59 Assinado: 09/02/2024 13:09:06
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign		

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**
juridico societario juridicosocietario@vitacon.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	**Copiado**	Enviado: 09/02/2024 13:09:08
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign		
Eventos com testemunhas	**Assinatura**	**Registro de hora e data**

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35263174076 em 16/02/2024 da empresa MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, protocolado sob o nº SPP2430160002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 16/02/2024 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 231132363. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Envelope enviado	Com hash/criptografado	08/02/2024 18:12:34
Entrega certificada	Segurança verificada	09/02/2024 13:08:59
Assinatura concluída	Segurança verificada	09/02/2024 13:09:06
Concluído	Segurança verificada	09/02/2024 13:09:08
Eventos de pagamento	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35263174076 em 16/02/2024 da empresa MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, protocolado sob o nº SPP2430160002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 16/02/2024 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 231132363. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu, Rodrigo Merola, brasileiro, casado, na qualidade de advogado, OAB/SP nº 372.427, inscrito no CPF/MF sob nº 397.036.538-47, com endereço comercial à Avenida Conceição, 1.024, Carandiru, CEP: 02072-001, na cidade de São Paulo, Capital, **DECLARO**, sob as penas da **LEI PENAL** e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que este documento é **AUTÊNTICO** e condiz com os originais, em sua forma, validade e emissão, assumindo o poder de prova nos termos do artigo 425, IV, do CPC.

ESPECIFICAÇÕES:

MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Capa de Constituição
Vias: 1 (uma) – Páginas: 1 (uma)

Instrumento Particular de Constituição
Vias: 1 (uma) – Páginas: 6 (seis)

Declaração de Licenciamento
Vias: 1 (uma) – Páginas: 1 (uma)

Cópia do RG n° 28.925.289-1 do Sr. Alexandre Lafer Frankel.
Vias: 1 (uma) – Páginas: 1 (uma)

Por ser expressão de verdade.
Firmo o presente.

São Paulo, 14 de fevereiro de 2024

ADV. RODRIGO MEROLA - OAB/SP 372.427.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35263174076 em 16/02/2024 da empresa MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, protocolado sob o nº SPP2430160002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 16/02/2024 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 231132363. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

TERMO DE CONFERÊNCIA E DIGITALIZAÇÃO

Certifico e dou fé que conferi a documentação referente ao processo **SPP2430160002** da empresa **MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA** e que as imagens digitalizadas deste processo eletrônico são fiéis aos documentos físicos protocolizados nesta Junta Comercial.

Assina o presente termo de conferência e digitalização, mediante certificado digital, o funcionário/empregado público **Sandra Gloria Teixeira**

Junta Comercial do Estado de São Paulo, 16/02/2024.

Sandra Gloria Teixeira, CPF: 01078546860

Este documento foi assinado digitalmente por Sandra Gloria Teixeira e é parte integrante sob o protocolo Nº SPP2430160002.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35263174076 em 16/02/2024 da empresa MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, protocolado sob o nº SPP2430160002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 16/02/2024 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 231132363. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

TERMO DE ANÁLISE E DECISÃO.

Defiro a (s) solicitação (ões), sob o (s) protocolo (s) **SPP2430160002** de Constituição Normal da empresa **MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA**.

Assina o presente termo de decisão, mediante certificado digital, o Julgador **Sandra Gloria Teixeira**.

Junta Comercial do Estado de São Paulo, 16/02/2024.

Sandra Gloria Teixeira, CPF: 01078546860

Este documento foi assinado digitalmente por Sandra Gloria Teixeira e é parte integrante sob o protocolo Nº SPP2430160002.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35263174076 em 16/02/2024 da empresa MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, protocolado sob o nº SPP2430160002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 16/02/2024 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 231132363. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

TERMO DE AUTENTICAÇÃO E REGISTRO

Certifico que a constituição, assinado digitalmente, da empresa **MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA**, e protocolado sob o número **SPP2430160002** em **16/02/2024**, encontra-se registrado na Jucesp, sob o NIRE da matriz **35263174076**.

Assina o registro, mediante certificado digital, o(a) Secretário(a)-Geral – Maria Cristina Frei.

A autenticidade do presente documento, bem como o arquivo na forma eletrônica poderão ser verificados no sítio eletrônico: www.jucesp.sp.gov.br, mediante a indicação do número de autenticidade disponível na capa da certidão de inteiro teor.

Junta Comercial do Estado de São Paulo, 16/02/2024.

Maria Cristina Frei, CPF: 14804696881

Este documento foi assinado digitalmente por Maria Cristina Frei e é parte integrante sob o protocolo Nº SPP2430160002.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35263174076 em 16/02/2024 da empresa MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, protocolado sob o nº SPP2430160002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 16/02/2024 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 231132363. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: 8EB9CB8A-6023-47EC-88BE-23EB0C0EA5BC

E. R. 001
SIMPI

JUCESP
08 07 22

JUCESP PROTOCOLO
0.799.026/22-0

VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ (MF) Nº. 11.144.772/0001-13
JUCESP / NIRE – 35.300.456.688

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 08 DE JUNHO DE 2022

1. – DATA E LOCAL: Em 08 de junho de 2022, às 10h00, na sede da Companhia, localizada à Rua Haddock Lobo, nº 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001.

2. – CONVOCAÇÃO: Sanada a falta de publicação nos termos do artigo 124, § 4º da Lei 6.404/76.

3. - PRESENÇA Acionistas representando a totalidade do capital social, conforme assinaturas no Livro de Presenças.

4. – MESA: Alexandre Lafer Frankel – Presidente
Ariel Frankel – Secretário

5. – ORDEM DO DIA: a) Eleição da Diretoria;
b) Alteração do Estatuto Social com a inclusão do Capítulo V e a sequência numérica dos capítulos posteriores;
c) Consolidação do Estatuto Social.

6. – DELIBERAÇÕES:

Colocadas às matérias em exame, discussão e posterior votação resultaram aprovadas expressamente pelos acionistas representantes da totalidade do capital social votante, sem restrições ou ressalvas, nos seguintes termos:

a) **Eleição da Diretoria:** em virtude da proximidade de término dos mandatos, resolvem eleger por 03 (três) anos a contar da data de encerramento do atual mandato a nova

DocuSign Envelope ID: 8EB9CB8A-6023-47EC-88BE-23EB0C0EA5BC

diretoria. Para fins de registro, segue qualificação e cargos da diretoria, os quais ficam eleitos e empossados neste ato: **para o cargo de Diretor Presidente o Sr. ALEXANDRE LAFER FRANKEL**, brasileiro, empresário, casado, portador da cédula de identidade RG nº. 28.295.289-1 SSP/SP e do CPF/ME nº. 269.120.538-07, com endereço comercial na Rua Haddock Lobo, nº 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001, São Paulo/SP; **para o cargo de Diretor Vice-Presidente o Sr. ARIEL FRANKEL**, brasileiro, empresário, casado, portador da cédula de identidade RG nº. 32.907.879-3 SSP/SP e do CPF/ME nº. 307.657.688-79, com endereço comercial na Rua Haddock Lobo, nº 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001, São Paulo/SP.

Todos os eleitos presentes aceitaram a nomeação, tomaram posse imediata de seus respectivos cargos, conforme termos de posse em anexo, por 03 (três) anos (24/06/2022 a 23/06/2025), podendo ser reeleitos, permanecendo no cargo até investidura de sucessor, se for o caso.

b) Alterar o Estatuto Social para incluir o Capítulo V, que terá a redação abaixo, sendo alterada a sequência numérica dos Capítulos posteriores:

"Capítulo V
Deliberações

5.1 Sem prejuízo do previsto no Capítulo anterior, as deliberações tomadas pela Diretoria lavradas em Atas, devidamente assinada pelos presentes, serão arquivadas na sede da Companhia, registradas a critério de cada finalidade. As deliberações que envolvam operações acima do valor de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), poderão ser arquivadas também mediante registro público."

c) Foi aprovada a consolidação do Estatuto Social, que passa a vigorar na forma do ANEXO I.

7 – ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifesta, foram encerrados os trabalhos pelo prazo necessário à lavratura

DocuSign Envelope ID: 8EB9CB8A-6023-47EC-88BE-23EB0C0EA5BC

da presente no livro próprio, a qual reaberta a sessão, foi lida, achada conforme aprovada e por todos assinada. O presente é cópia fiel extraída dos livros próprios.

São Paulo, 08 de junho de 2022.

MESA:

DocuSigned by:
Alexandre Lafer Frankel
2B533300D822482...
Alexandre Lafer Frankel
Presidente

DocuSigned by:
ARIEL FRANKEL
95E5EADEA4E24B4...
Ariel Frankel
Secretário

DIRETORIA:

DocuSigned by:
Alexandre Lafer Frankel
2B533300D822482...
Alexandre Lafer Frankel
Diretor Presidente

DocuSigned by:
ARIEL FRANKEL
95E5EADEA4E24B4...
Ariel Frankel
Vice-Presidente

JUCESP
06 JUL 2022

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – JUCESP
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
335.139/22-0

ACIONISTA:

José Lucas Dias Gonçalves
Advogado
OAB/SP 366.089

VITACON INVESTIMENTOS LTDA
Representado por ALEXANDRE LAFER FRANKEL

VITAPAR EMPREENDIMENTOS LTDA
Representado por ALEXANDRE LAFER FRANKEL

DocuSign Envelope ID: 8EB9CB8A-6023-47EC-88BE-23EB0C0EA5BC

ANEXO I - ESTATUTO SOCIAL

VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF nº 11.144.772/0001-13
JUCESP / NIRE – 35.300.456.688

Capítulo I
Denominação, Sede e Duração

1.1 A **Vitacon Participações S.A.**, sociedade anônima, rege-se pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis.

1.2 A Companhia tem sede e foro no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Haddock Lobo, nº 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001, São Paulo/SP.

1.2.1 Por deliberação da Diretoria, poderão ser criados, alterados e encerrados escritórios, filiais, sucursais, estabelecimentos ou representações da Companhia em qualquer parte do território nacional ou fora dele.

1.3 A Companhia tem prazo de duração indeterminado.

Capítulo II
Objeto Social

2.1 A Companhia tem por objeto social a incorporação imobiliária, a compra e venda de imóveis, a locação e a administração de imóveis próprios, a consultoria em gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica e a participação no capital de outras empresas, como acionista ou quotista, excluindo-se de seu objeto social a corretagem.

Capítulo III
Capital Social

3.1 O capital social é de R$ 227.184.918,00 (duzentos e vinte e sete milhões, cento e oitenta e quatro mil, novecentos e dezoito reais), dividido em 227.184.918 (duzentos e vinte e sete milhões e cento e oitenta e quatro mil e novecentos e dezoito) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

3.1.1 Cada ação ordinária confere aos seus titulares direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais da Companhia e direito a participação nos lucros, bem como os demais direitos previstos em lei.

DocuSign Envelope ID: 8EB9CB8A-6023-47EC-88BE-23EB0C0EA5BC

3.2 A não integralização das ações subscritas nas condições previstas no boletim de subscrição fará com que o subscritor fique, de pleno direito, constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento do valor em atraso corrigido monetariamente de acordo com a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, na menor periodicidade legalmente admitida, além dos juros de 6% (seis por cento) ao ano, *pro rata temporis*.

3.3 Em caso de exercício de direito de recesso, nas oportunidades previstas em lei, o acionista dissidente receberá a título de reembolso por suas ações o seu valor de mercado apurado em conformidade com o disposto em acordo de acionistas, se existente.

3.4 Os acionistas têm preferência para a subscrição das ações decorrentes de aumento do capital social, na proporção das ações já possuídas antes do aumento, sendo assegurado o exercício deste direito na data da aprovação do aumento de capital ou até 30 (trinta) dias após a deliberação.

3.4.1 No prazo acima estipulado, caso um dos acionistas deixe de exercer este seu direito de subscrição, tal direito ficará automaticamente transferido aos demais acionistas, na proporção da sua participação no capital.

Capítulo IV
Assembleia Geral

4.1 A Assembleia Geral reger-se-á pelo disposto no Capítulo XI da Lei nº 6.404/76 e tem competência para decidir sobre todos os assuntos de interesse da Companhia, à exceção dos que, por disposição legal ou por força do presente Estatuto, forem reservados à competência da Diretoria.

4.2 A Assembleia Geral será instalada e presidida por qualquer um dos diretores presentes. Ao presidente da mesa incumbe a escolha do secretário, acionista ou não.

4.3 As deliberações da Assembleia Geral da Companhia, ressalvadas exceções previstas em lei e neste estatuto, serão tomadas por acionistas que representem mais da metade das ações com direito a voto, não se computando os votos em branco ou impedidos.

4.3.1 Estarão sujeitas à aprovação prévia pelo quórum especial de votação correspondente à totalidade das ações do capital social, as deliberações e a prática dos atos a seguir enumerados:

i) alteração do objeto social;

DocuSign Envelope ID: 8EB9CB8A-6023-47EC-88BE-23EB0CCEA5BC

ii) contratos de arrendamento mercantil (leasing) e a alienação fiduciária em garantia e assinatura de contratos de compromisso para tais operações, no caso de tais operações excederem o âmbito de desenvolvimento das atividades normais que constituem o objeto social;

iii) investimentos de qualquer espécie em outras sociedades, aquisição, alienação e/ou oneração de participação em outras sociedades;

iv) celebração, alteração ou rescisão de contratos que envolvam quaisquer direitos, participações ou remunerações vinculadas aos resultados ou vendas da Companhia;

v) outorga de fianças, avais e quaisquer outras garantias, bem como penhor de bens do ativo imobilizado da Companhia, no caso de tais operações excederem o âmbito de desenvolvimento das atividades normais que constituem o objeto social;

vi) assunção ou concessão de empréstimos, créditos bancários e aceite de obrigações cambiais, bem como a contratação de qualquer outra operação financeira; e

vii) aquisição e venda de bens integrantes do ativo imobilizado.

4.3.2 Sem prejuízo aos quóruns previstos na Cláusula 4.3.1 acima, as deliberações a respeito das matérias abaixo relacionadas só serão aprovadas mediante o voto favorável de 85% (oitenta e cinco por cento) das ações com direito a voto da Companhia:

i) deliberação de qualquer matéria que venha a ser submetida à Assembleia, por Diretores ou por Diretor da Companhia, em decorrência de dissenso nas reuniões da Diretoria;

ii) pedido voluntário de falência ou recuperação;

iii) conversão de ações de uma classe em ações de outra classe, e de ações preferenciais, quando existentes, em ordinárias;

iv) cisão, fusão, incorporação e transformação da Companhia ou qualquer outra forma de reestruturação societária envolvendo a Companhia, seus ativos ou as ações por ela emitidas;

v) incorporação pela Companhia, de outra sociedade ou de parcela do patrimônio de outra sociedade;

vi) alteração das políticas de dividendos da Companhia;

DocuSign Envelope ID: 8EB9CB8A-6023-47EC-88BE-23EB0CCEA5BC

vii) dissolução ou liquidação ou cessação do estado de liquidação da Companhia;

viii) alteração em preferências, vantagens e condições de resgate ou amortização de uma ou mais classes de ações preferenciais, caso existentes, ou criação de classe mais favorecida ou aumento de classes existentes, sem guardar proporções com as demais espécies e classes;

ix) abertura ou fechamento do capital social;

x) criação de subsidiária integral;

xi) indicação dos auditores independentes;

xii) emissão de quaisquer títulos ou valores mobiliários estranhos ao capital social pela Companhia (inclusive debêntures conversíveis ou não em ações e bônus de subscrição), bem como a outorga de bonificações ou opção de compra de ações, para administradores, empregados ou terceiros, a atribuição a terceiros (inclusive a administradores e empregados) de participação nos lucros ou no resultado da Companhia;

xiii) aquisição pela Companhia de ações de sua própria emissão, para efeito de cancelamento, permanência em tesouraria, bem como sua respectiva alienação;

xiv) fixação ou alteração da remuneração dos administradores; e

xv) destituição de diretores da Companhia.

4.3.3 Dependerá da aprovação de acionistas representando, no mínimo, ¾ (três quartos) do capital social, (i) a alteração do presente Estatuto Social a qualquer tempo, sem prejuízo do quórum específico previsto na Cláusula 4.3.1 (i) acima, e (ii) a aprovação das contas da administração, a nomeação e destituição de liquidantes e o julgamento das suas contas.

Capítulo V
Deliberações

5.1 Sem prejuízo do previsto no Capítulo anterior, as deliberações tomadas pela Diretoria lavradas em Atas, devidamente assinada pelos presentes, serão arquivadas na sede da Companhia, registradas a critério de cada finalidade. As deliberações que envolvam operações acima do valor de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), poderão ser arquivadas também mediante registro público.

DocuSign Envelope ID: 8EB9CB8A-6023-47EC-88BE-23EB0CCEA5BC

Capítulo VI
Diretoria

6.1 A administração da Companhia competirá, na forma da lei e deste Estatuto Social, a uma Diretoria. A Diretoria será composta por 2 (dois) membros, residentes no Brasil, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral, sendo 1 (um) Diretor Presidente e 1 (um) Diretor Vice Presidente.

6.2 Os Diretores terão com mandato de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

6.2.1 Os Diretores tomam posse mediante assinatura de termo lavrado no Livro de Atas de Reuniões da Diretoria e deverão permanecer no efetivo exercício de seus cargos até a investidura de seus sucessores.

6.2.2 A Assembleia Geral terá a prerrogativa de substituir os Diretores, a qualquer tempo, mesmo antes do término do prazo do mandato.

6.3 No caso de vacância do cargo de qualquer um dos membros da Diretoria, qualquer diretor remanescente convocará no prazo de até 10 (dez) dias úteis, assembleia geral dos acionistas para a eleição de membro substituto, que deverá completar o mandato de seu antecessor.

6.3.1 Para os fins deste Estatuto, considerar-se-á ocorrida a vacância de diretores em caso de morte, incapacidade permanente, incapacidade temporária superior a 2 (dois) meses, renúncia, destituição ou ausência injustificada do Diretor por mais de 15 (quinze) dias consecutivos da Companhia.

6.4 Compete à Diretoria, praticar os atos de sua competência conferida por lei ou pelo presente estatuto e deliberar em reunião previamente convocada por qualquer dos Diretores, sobre as seguintes matérias: (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia; (ii) aprovar o orçamento anual da Companhia; (iii) aprovar o rateio entre seus membros da remuneração global fixada pela Assembleia Geral, quando for o caso; (iv) convocar a Assembleia Geral; (v) declarar, depois de previamente autorizada pela Assembleia Geral, dividendos semestrais ou intermediários; (vi) contratar os auditores independentes da Companhia, escolhidos pela Assembleia Geral; e (vii) cumprir e fazer cumprir as deliberações dos acionistas tomadas em Assembleia Geral.

6.4.1 A Companhia será representada, ativa e passivamente, em Juízo ou fora dele, perante terceiros, mediante (i) a assinatura do Diretor Presidente, isoladamente; ou (ii) a assinatura conjunta do Diretor Vice Presidente e de um procurador, nomeado na forma prevista no item 5.4.2 abaixo.

6.4.2 Todas as procurações serão outorgadas pelo Diretor Presidente, isoladamente, e deverá especificar todos os poderes outorgados e, exceto as procurações "ad judicia", deverão ter duração de até 1 (um) ano.

6.5 Quaisquer atos praticados pelos diretores ou por procuradores da Companhia em nome desta e que sejam estranhos ao objeto social são expressamente proibidos e nulos de pleno direito.

6.6 Dos trabalhos e deliberações da Diretoria, se tomados em reunião, será lavrada, no Livro de Registros de Atas de Reuniões de Diretoria, ata, na forma de sumário, assinada pelos diretores presentes à reunião.

6.7 A remuneração global dos membros da Diretoria será fixada pela Assembleia Geral.

Capítulo VII
Conselho Fiscal

7.1 O Conselho Fiscal poderá ser instalado a pedido de acionistas representando, no mínimo, 10% (dez por cento) do capital votante ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto e será composto por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros eleitos pela Assembleia Geral.

7.1.1 A Assembleia Geral fixará a remuneração dos membros do Conselho Fiscal.

7.2 Ao Conselho Fiscal compete exercer as atribuições previstas no artigo 163 da Lei nº 6.404/76.

Capítulo VIII
Exercício Social, Lucros e Dividendos

8.1 O exercício social tem início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, data em que a Diretoria fará elaborar as demonstrações financeiras previstas em lei.

8.2 A Diretoria está autorizada a: (i) declarar dividendos intermediários à conta dos lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral; (ii) determinar o levantamento de balanços mensais, trimestrais ou semestrais e declarar dividendos intercalares com base nos lucros neles apurados, observadas as limitações legais; e (iii) a título de remuneração do capital próprio, atribuir juros, proporcional e individualmente a seus acionistas observadas as limitações legais, sendo que as importâncias pagas ou

DocuSign Envelope ID: 8EB9CB8A-6023-47EC-88BE-23EB0C0EA5EC

creditadas pela Companhia a título de juros sobre o capital próprio poderão ser imputadas, nos termos da legislação aplicável, ao valor dos dividendos obrigatórios.

8.3 Ao fim de cada exercício social, a Diretoria fará elaborar, com base na escrituração mercantil da Companhia, as demonstrações financeiras, de acordo com as determinações legais.

8.4 Caberá à Assembleia Geral, constituídas as reservas legais, deliberar sobre a destinação dos lucros, sendo, contudo, obrigatória a distribuição anual de dividendos correspondentes a 10% (dez por cento) do lucro líquido de cada exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76, ressalvada a hipótese prevista no §4º desse mesmo artigo.

8.4.1 Nos termos do artigo 202, §3º da Lei nº 6.404/76, os acionistas poderão definir por unanimidade a não distribuição de dividendos ou a distribuição de dividendos inferiores ao mínimo obrigatório.

Capítulo IX
Liquidação

9.1 A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em lei ou por deliberação da Assembleia Geral. A Assembleia Geral estabelecerá a forma da liquidação, elegerá o liquidante e, se for o caso, instalará o Conselho Fiscal para o período da liquidação.

Capítulo X
Solução de Controvérsias

10.1 Os Acionistas e a Companhia comprometem-se a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este estatuto social.

10.2 Não sendo possível a solução por tal forma, elegem os sócios o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para a solução de quaisquer controvérsias a este estatuto social.

São Paulo 08 de junho de 2022.

MESA:

DocuSigned by:
Alexandre Lafer Frankel
2B533300B822482...
Alexandre Lafer Frankel
Presidente

DocuSigned by:
ARIEL FRANKEL
95E6EADEA4E24D4...
Ariel Frankel
Secretário

DIRETORIA:

DocuSigned by:
Alexandre Lafer Frankel
2B533300D822482...
Alexandre Lafer Frankel
Diretor Presidente

DocuSigned by:
ARIEL FRANKEL
95E5EADEA4E24B4...
Ariel Frankel
Vice-Presidente

ACIONISTAS:

VITACON INVESTIMENTOS LTDA
Representado por ALEXANDRE LAFER FRANKEL

Jose Lucas Dias Gonçalves
Advogado
OAB/SP 366.089

VITAPAR EMPREENDIMENTOS LTDA
Representado por ALEXANDRE LAFER FRANKEL

(esta folha é parte final de assinaturas apostas, integrante do Anexo I da ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 08/06/2022 – ESTATUTO SOCIAL DA VITACON PARTICIPAÇÕES S.A. - CNPJ/ME: 11.144.772/0001-13 – NIRE: 35.300.456.688).

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 8EB9CB8A602347EC88BE23EB0C0EA5BC
Status: Concluído
Assunto: DocuSign: capa_requerimento Vitacon Participações.pdf, AGOE Ata Eleição Diretoria 2022-2025 + E...
Envelope fonte:
Documentar páginas: 14
Certificar páginas: 2
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 11
Rubrica: 0

Remetente do envelope:
Bruna
Rua Gomes de Carvalho, 1108, andar 18
SP, SP 04547004
bruna.cortes@vitacon.com.br
Endereço IP: 186.204.139.98

Rastreamento de registros

Status: Original
13/06/2022 16:51:33

Portador: Bruna
bruna.cortes@vitacon.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Alexandre Lafer Frankel ceo@vitacon.com.br CEO Vitacon Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Alexandre Lafer Frankel 2B533300D822482...	Enviado: 13/06/2022 16:56:16 Visualizado: 14/06/2022 09:15:08 Assinado: 14/06/2022 15:35:02
	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para ceo@vitacon.com.br Usando endereço IP: 187.74.54.211	
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign		
ARIEL FRANKEL ariel.frankel@vitacon.com.br CEO Vitacon Participações S/A Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: ARIEL FRANKEL 95E5EADEA4E24B4...	Enviado: 14/06/2022 15:35:05 Reenviado: 29/06/2022 14:47:53 Visualizado: 30/06/2022 08:52:38 Assinado: 30/06/2022 08:52:53
	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para ariel.frankel@vitacon.com.br Usando endereço IP: 187.90.203.199 Assinado com o uso do celular	
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign		

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**
juridico societario juridicosocietario@vitacon.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 30/06/2022 08:52:56
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign		

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	13/06/2022 16:56:16
Entrega certificada	Segurança verificada	30/06/2022 08:52:38
Assinatura concluída	Segurança verificada	30/06/2022 08:52:53
Concluído	Segurança verificada	30/06/2022 08:52:56
Eventos de pagamento	**Status**	**Carimbo de data/hora**

DocuSign Envelope ID: 8EB9CB8A-6023-47EC-88BE-23EB0C0EA5BC

JUCESP
06 OF 22

VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ (MF) Nº. 11.144.772/0001-13
JUCESP / NIRE – 35.300.456.688

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 08 DE JUNHO DE 2022

1. – DATA E LOCAL: Em 08 de junho de 2022, às 10h00, na sede da Companhia, localizada à Rua Haddock Lobo, nº 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001.

2. – CONVOCAÇÃO: Sanada a falta de publicação nos termos do artigo 124, § 4º da Lei 6.404/76.

3. - PRESENÇA Acionistas representando a totalidade do capital social, conforme assinaturas no Livro de Presenças.

4. – MESA: Alexandre Lafer Frankel – Presidente
Ariel Frankel – Secretário

5. – ORDEM DO DIA: a) Eleição da Diretoria;
b) Alteração do Estatuto Social com a inclusão do Capítulo V e a sequência numérica dos capítulos posteriores;
c) Consolidação do Estatuto Social.

6. – DELIBERAÇÕES:

Colocadas às matérias em exame, discussão e posterior votação resultaram aprovadas expressamente pelos acionistas representantes da totalidade do capital social votante, sem restrições ou ressalvas, nos seguintes termos:

a) **Eleição da Diretoria:** em virtude da proximidade de término dos mandatos, resolvem eleger por 03 (três) anos a contar da data de encerramento do atual mandato a nova

DocuSign Envelope ID: 8EB9CB8A-6023-47EC-88BE-23EB0C0EA5DC

diretoria. Para fins de registro, segue qualificação e cargos da diretoria, os quais ficam eleitos e empossados neste ato: **para o cargo de Diretor Presidente o Sr. ALEXANDRE LAFER FRANKEL**, brasileiro, empresário, casado, portador da cédula de identidade RG nº. 28.295.289-1 SSP/SP e do CPF/ME nº. 269.120.538-07, com endereço comercial na Rua Haddock Lobo, nº 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001, São Paulo/SP; **para o cargo de Diretor Vice-Presidente o Sr. ARIEL FRANKEL**, brasileiro, empresário, casado, portador da cédula de identidade RG nº. 32.907.879-3 SSP/SP e do CPF/ME nº. 307.657.688-79, com endereço comercial na Rua Haddock Lobo, nº 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001, São Paulo/SP.

Todos os eleitos presentes aceitaram a nomeação, tomaram posse imediata de seus respectivos cargos, conforme termos de posse em anexo, por 03 (três) anos (24/06/2022 a 23/06/2025), podendo ser reeleitos, permanecendo no cargo até investidura de sucessor, se for o caso.

b) Alterar o Estatuto Social para incluir o Capítulo V, que terá a redação abaixo, sendo alterada a sequência numérica dos Capítulos posteriores:

"Capítulo V
Deliberações

5.1 Sem prejuízo do previsto no Capítulo anterior, as deliberações tomadas pela Diretoria lavradas em Atas, devidamente assinada pelos presentes, serão arquivadas na sede da Companhia, registradas a critério de cada finalidade. As deliberações que envolvam operações acima do valor de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), poderão ser arquivadas também mediante registro público."

c) Foi aprovada a consolidação do Estatuto Social, que passa a vigorar na forma do ANEXO I.

7 – ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifesta, foram encerrados os trabalhos pelo prazo necessário à lavratura

da presente no livro próprio, a qual reaberta a sessão, foi lida, achada conforme aprovada e por todos assinada. O presente é cópia fiel extraída dos livros próprios.

São Paulo, 08 de junho de 2022.

MESA:

DocuSigned by:
Alexandre Lafer Frankel
2B533300D822482...
Alexandre Lafer Frankel
Presidente

DocuSigned by:
ARIEL FRANKEL
95E5EADEA4E24B4...
Ariel Frankel
Secretário

DIRETORIA:

DocuSigned by:
Alexandre Lafer Frankel
2B533300D822482...
Alexandre Lafer Frankel
Diretor Presidente

DocuSigned by:
ARIEL FRANKEL
95E5EADEA4E24B4...
Ariel Frankel
Vice-Presidente

JUCESP
06 JUL 2022

JUCESP
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – JUCESP
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
335.139/22-0

ACIONISTA:

José Lucas Dias Gonçalves
Advogado
OAB/SP 366.089

VITACON INVESTIMENTOS LTDA
Representado por ALEXANDRE LAFER FRANKEL

VITAPAR EMPREENDIMENTOS LTDA
Representado por ALEXANDRE LAFER FRANKEL

DocuSign Envelope ID: 8EB9CB8A-6023-47EC-88BE-23EB0C0EA5BC

ANEXO I - ESTATUTO SOCIAL

VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF nº 11.144.772/0001-13
JUCESP / NIRE – 35.300.456.688

Capítulo I
Denominação, Sede e Duração

1.1 A **Vitacon Participações S.A.**, sociedade anônima, rege-se pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis.

1.2 A Companhia tem sede e foro no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Haddock Lobo, nº 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001, São Paulo/SP.

1.2.1 Por deliberação da Diretoria, poderão ser criados, alterados e encerrados escritórios, filiais, sucursais, estabelecimentos ou representações da Companhia em qualquer parte do território nacional ou fora dele.

1.3 A Companhia tem prazo de duração indeterminado.

Capítulo II
Objeto Social

2.1 A Companhia tem por objeto social a incorporação imobiliária, a compra e venda de imóveis, a locação e a administração de imóveis próprios, a consultoria em gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica e a participação no capital de outras empresas, como acionista ou quotista, excluindo-se de seu objeto social a corretagem.

Capítulo III
Capital Social

3.1 O capital social é de R$ 227.184.918,00 (duzentos e vinte e sete milhões, cento e oitenta e quatro mil, novecentos e dezoito reais), dividido em 227.184.918 (duzentos e vinte e sete milhões e cento e oitenta e quatro mil e novecentos e dezoito) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

3.1.1 Cada ação ordinária confere aos seus titulares direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais da Companhia e direito a participação nos lucros, bem como os demais direitos previstos em lei.

DocuSign Envelope ID: 8EB9CB8A-6023-47EC-88BE-23EB0C0EA33C

3.2 A não integralização das ações subscritas nas condições previstas no boletim de subscrição fará com que o subscritor fique, de pleno direito, constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento do valor em atraso corrigido monetariamente de acordo com a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, na menor periodicidade legalmente admitida, além dos juros de 6% (seis por cento) ao ano, *pro rata temporis*.

3.3 Em caso de exercício de direito de recesso, nas oportunidades previstas em lei, o acionista dissidente receberá a título de reembolso por suas ações o seu valor de mercado apurado em conformidade com o disposto em acordo de acionistas, se existente.

3.4 Os acionistas têm preferência para a subscrição das ações decorrentes de aumento do capital social, na proporção das ações já possuídas antes do aumento, sendo assegurado o exercício deste direito na data da aprovação do aumento de capital ou até 30 (trinta) dias após a deliberação.

3.4.1 No prazo acima estipulado, caso um dos acionistas deixe de exercer este seu direito de subscrição, tal direito ficará automaticamente transferido aos demais acionistas, na proporção da sua participação no capital.

Capítulo IV
Assembleia Geral

4.1 A Assembleia Geral reger-se-á pelo disposto no Capítulo XI da Lei nº 6.404/76 e tem competência para decidir sobre todos os assuntos de interesse da Companhia, à exceção dos que, por disposição legal ou por força do presente Estatuto, forem reservados à competência da Diretoria.

4.2 A Assembleia Geral será instalada e presidida por qualquer um dos diretores presentes. Ao presidente da mesa incumbe a escolha do secretário, acionista ou não.

4.3 As deliberações da Assembleia Geral da Companhia, ressalvadas exceções previstas em lei e neste estatuto, serão tomadas por acionistas que representem mais da metade das ações com direito a voto, não se computando os votos em branco ou impedidos.

4.3.1 Estarão sujeitas à aprovação prévia pelo quórum especial de votação correspondente à totalidade das ações do capital social, as deliberações e a prática dos atos a seguir enumerados:

i) alteração do objeto social;

DocuSign Envelope ID: 8EB9CB8A-6023-47EC-88BE-23EB0C0EA53C

ii) contratos de arrendamento mercantil (leasing) e a alienação fiduciária em garantia e assinatura de contratos de compromisso para tais operações, no caso de tais operações excederem o âmbito de desenvolvimento das atividades normais que constituem o objeto social;

iii) investimentos de qualquer espécie em outras sociedades, aquisição, alienação e/ou oneração de participação em outras sociedades;

iv) celebração, alteração ou rescisão de contratos que envolvam quaisquer direitos, participações ou remunerações vinculadas aos resultados ou vendas da Companhia;

v) outorga de fianças, avais e quaisquer outras garantias, bem como penhor de bens do ativo imobilizado da Companhia, no caso de tais operações excederem o âmbito de desenvolvimento das atividades normais que constituem o objeto social;

vi) assunção ou concessão de empréstimos, créditos bancários e aceite de obrigações cambiais, bem como a contratação de qualquer outra operação financeira; e

vii) aquisição e venda de bens integrantes do ativo imobilizado.

4.3.2 Sem prejuízo aos quóruns previstos na Cláusula 4.3.1 acima, as deliberações a respeito das matérias abaixo relacionadas só serão aprovadas mediante o voto favorável de 85% (oitenta e cinco por cento) das ações com direito a voto da Companhia:

i) deliberação de qualquer matéria que venha a ser submetida à Assembleia, por Diretores ou por Diretor da Companhia, em decorrência de dissenso nas reuniões da Diretoria;

ii) pedido voluntário de falência ou recuperação;

iii) conversão de ações de uma classe em ações de outra classe, e de ações preferenciais, quando existentes, em ordinárias;

iv) cisão, fusão, incorporação e transformação da Companhia ou qualquer outra forma de reestruturação societária envolvendo a Companhia, seus ativos ou as ações por ela emitidas;

v) incorporação pela Companhia, de outra sociedade ou de parcela do patrimônio de outra sociedade;

vi) alteração das políticas de dividendos da Companhia;

DocuSign Envelope ID: 8EB9CB8A-6023-47EC-88BE-23EB0C0EA53C

vii) dissolução ou liquidação ou cessação do estado de liquidação da Companhia;

viii) alteração em preferências, vantagens e condições de resgate ou amortização de uma ou mais classes de ações preferenciais, caso existentes, ou criação de classe mais favorecida ou aumento de classes existentes, sem guardar proporções com as demais espécies e classes;

ix) abertura ou fechamento do capital social;

x) criação de subsidiária integral;

xi) indicação dos auditores independentes;

xii) emissão de quaisquer títulos ou valores mobiliários estranhos ao capital social pela Companhia (inclusive debêntures conversíveis ou não em ações e bônus de subscrição), bem como a outorga de bonificações ou opção de compra de ações, para administradores, empregados ou terceiros, a atribuição a terceiros (inclusive a administradores e empregados) de participação nos lucros ou no resultado da Companhia;

xiii) aquisição pela Companhia de ações de sua própria emissão, para efeito de cancelamento, permanência em tesouraria, bem como sua respectiva alienação;

xiv) fixação ou alteração da remuneração dos administradores; e

xv) destituição de diretores da Companhia.

4.3.3 Dependerá da aprovação de acionistas representando, no mínimo, ¾ (três quartos) do capital social, (i) a alteração do presente Estatuto Social a qualquer tempo, sem prejuízo do quórum específico previsto na Cláusula 4.3.1 (i) acima, e (ii) a aprovação das contas da administração, a nomeação e destituição de liquidantes e o julgamento das suas contas.

Capítulo V
Deliberações

5.1 Sem prejuízo do previsto no Capítulo anterior, as deliberações tomadas pela Diretoria lavradas em Atas, devidamente assinada pelos presentes, serão arquivadas na sede da Companhia, registradas a critério de cada finalidade. As deliberações que envolvam operações acima do valor de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), poderão ser arquivadas também mediante registro público.

DocuSign Envelope ID: 8EB9CB8A-6023-47EC-88BE-23EB0C0EA5BC

Capítulo VI
Diretoria

6.1 A administração da Companhia competirá, na forma da lei e deste Estatuto Social, a uma Diretoria. A Diretoria será composta por 2 (dois) membros, residentes no Brasil, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral, sendo 1 (um) Diretor Presidente e 1 (um) Diretor Vice Presidente.

6.2 Os Diretores terão com mandato de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

6.2.1 Os Diretores tomam posse mediante assinatura de termo lavrado no Livro de Atas de Reuniões da Diretoria e deverão permanecer no efetivo exercício de seus cargos até a investidura de seus sucessores.

6.2.2 A Assembleia Geral terá a prerrogativa de substituir os Diretores, a qualquer tempo, mesmo antes do término do prazo do mandato.

6.3 No caso de vacância do cargo de qualquer um dos membros da Diretoria, qualquer diretor remanescente convocará no prazo de até 10 (dez) dias úteis, assembleia geral dos acionistas para a eleição de membro substituto, que deverá completar o mandato de seu antecessor.

6.3.1 Para os fins deste Estatuto, considerar-se-á ocorrida a vacância de diretores em caso de morte, incapacidade permanente, incapacidade temporária superior a 2 (dois) meses, renúncia, destituição ou ausência injustificada do Diretor por mais de 15 (quinze) dias consecutivos da Companhia.

6.4 Compete à Diretoria, praticar os atos de sua competência conferida por lei ou pelo presente estatuto e deliberar em reunião previamente convocada por qualquer dos Diretores, sobre as seguintes matérias: (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia; (ii) aprovar o orçamento anual da Companhia; (iii) aprovar o rateio entre seus membros da remuneração global fixada pela Assembleia Geral, quando for o caso; (iv) convocar a Assembleia Geral; (v) declarar, depois de previamente autorizada pela Assembleia Geral, dividendos semestrais ou intermediários; (vi) contratar os auditores independentes da Companhia, escolhidos pela Assembleia Geral; e (vii) cumprir e fazer cumprir as deliberações dos acionistas tomadas em Assembleia Geral.

6.4.1 A Companhia será representada, ativa e passivamente, em Juízo ou fora dele, perante terceiros, mediante (i) a assinatura do Diretor Presidente, isoladamente; ou (ii) a assinatura conjunta do Diretor Vice Presidente e de um procurador, nomeado na forma prevista no item 5.4.2 abaixo.

DocuSign Envelope ID: 8EB9CB8A-6023-47EC-88BE-23EB0CCEA5BC

6.4.2 Todas as procurações serão outorgadas pelo Diretor Presidente, isoladamente, e deverá especificar todos os poderes outorgados e, exceto as procurações "ad judicia", deverão ter duração de até 1 (um) ano.

6.5 Quaisquer atos praticados pelos diretores ou por procuradores da Companhia em nome desta e que sejam estranhos ao objeto social são expressamente proibidos e nulos de pleno direito.

6.6 Dos trabalhos e deliberações da Diretoria, se tomados em reunião, será lavrada, no Livro de Registros de Atas de Reuniões de Diretoria, ata, na forma de sumário, assinada pelos diretores presentes à reunião.

6.7 A remuneração global dos membros da Diretoria será fixada pela Assembleia Geral.

Capítulo VII
Conselho Fiscal

7.1 O Conselho Fiscal poderá ser instalado a pedido de acionistas representando, no mínimo, 10% (dez por cento) do capital votante ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto e será composto por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros eleitos pela Assembleia Geral.

7.1.1 A Assembleia Geral fixará a remuneração dos membros do Conselho Fiscal.

7.2 Ao Conselho Fiscal compete exercer as atribuições previstas no artigo 163 da Lei nº 6.404/76.

Capítulo VIII
Exercício Social, Lucros e Dividendos

8.1 O exercício social tem início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, data em que a Diretoria fará elaborar as demonstrações financeiras previstas em lei.

8.2 A Diretoria está autorizada a: (i) declarar dividendos intermediários à conta dos lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral; (ii) determinar o levantamento de balanços mensais, trimestrais ou semestrais e declarar dividendos intercalares com base nos lucros neles apurados, observadas as limitações legais; e (iii) a título de remuneração do capital próprio, atribuir juros, proporcional e individualmente a seus acionistas observadas as limitações legais, sendo que as importâncias pagas ou

DocuSign Envelope ID: 8EB9CB8A-6023-47EC-88BE-23EB0CCEA5BC

creditadas pela Companhia a título de juros sobre o capital próprio poderão ser imputadas, nos termos da legislação aplicável, ao valor dos dividendos obrigatórios.

8.3 Ao fim de cada exercício social, a Diretoria fará elaborar, com base na escrituração mercantil da Companhia, as demonstrações financeiras, de acordo com as determinações legais.

8.4 Caberá à Assembleia Geral, constituídas as reservas legais, deliberar sobre a destinação dos lucros, sendo, contudo, obrigatória a distribuição anual de dividendos correspondentes a 10% (dez por cento) do lucro líquido de cada exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76, ressalvada a hipótese prevista no §4º desse mesmo artigo.

8.4.1 Nos termos do artigo 202, §3º da Lei nº 6.404/76, os acionistas poderão definir por unanimidade a não distribuição de dividendos ou a distribuição de dividendos inferiores ao mínimo obrigatório.

Capítulo IX
Liquidação

9.1 A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em lei ou por deliberação da Assembleia Geral. A Assembleia Geral estabelecerá a forma da liquidação, elegerá o liquidante e, se for o caso, instalará o Conselho Fiscal para o período da liquidação.

Capítulo X
Solução de Controvérsias

10.1 Os Acionistas e a Companhia comprometem-se a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este estatuto social.

10.2 Não sendo possível a solução por tal forma, elegem os sócios o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para a solução de quaisquer controvérsias a este estatuto social.

São Paulo 08 de junho de 2022.

MESA:

DocuSigned by:
Alexandre Lafer Frankel
2B593368D622482...
Alexandre Lafer Frankel
Presidente

DocuSigned by:
ARIEL FRANKEL
95E5EADEA4E24B4...
Ariel Frankel
Secretário

DIRETORIA:

DocuSigned by:
Alexandre Lafer Frankel
2B533300D822482...
Alexandre Lafer Frankel
Diretor Presidente

DocuSigned by:
ARIEL FRANKEL
95E5EADEA4E24B4...
Ariel Frankel
Vice-Presidente

ACIONISTAS:

José Lucas Dias Gonçalves
Advogado
OAB/SP 366.089

VITACON INVESTIMENTOS LTDA
Representado por ALEXANDRE LAFER FRANKEL

VITAPAR EMPREENDIMENTOS LTDA
Representado por ALEXANDRE LAFER FRANKEL

(esta folha é parte final de assinaturas apostas, integrante do Anexo I da ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 08/06/2022 – ESTATUTO SOCIAL DA VITACON PARTICIPAÇÕES S.A. - CNPJ/ME: 11.144.772/0001-13 – NIRE: 35.300.456.688).

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 8EB9CB8A602347EC88BE23EB0C0EA5BC — Status: Concluído

Assunto: DocuSign: capa_requerimento Vitacon Participações.pdf, AGOE Ata Eleição Diretoria 2022-2025 + E...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 14 — Assinaturas: 11 — Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2 — Rubrica: 0 — Bruna

Assinatura guiada: Ativado — Rua Gomes de Carvalho, 1108, andar 18

Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado — SP, SP 04547004

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília — bruna.cortes@vitacon.com.br

Endereço IP: 186.204.139.98

Rastreamento de registros

Status: Original — Portador: Bruna — Local: DocuSign

13/06/2022 16:51:33 — bruna.cortes@vitacon.com.br

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Alexandre Lafer Frankel ceo@vitacon.com.br CEO Vitacon Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Alexandre Lafer Frankel 2B533300D822482... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para ceo@vitacon.com.br Usando endereço IP: 187.74.54.211	Enviado: 13/06/2022 16:56:16 Visualizado: 14/06/2022 09:15:08 Assinado: 14/06/2022 15:35:02
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign		
ARIEL FRANKEL ariel.frankel@vitacon.com.br CEO Vitacon Participações S/A Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: ARIEL FRANKEL 95E5EADEA4E24B4... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para ariel.frankel@vitacon.com.br Usando endereço IP: 187.90.203.199 Assinado com o uso do celular	Enviado: 14/06/2022 15:35:05 Reenviado: 29/06/2022 14:47:53 Visualizado: 30/06/2022 08:52:38 Assinado: 30/06/2022 08:52:53
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign		

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**
juridico societario juridicosocietario@vitacon.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 30/06/2022 08:52:56
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign		

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	13/06/2022 16:56:16
Entrega certificada	Segurança verificada	30/06/2022 08:52:38
Assinatura concluída	Segurança verificada	30/06/2022 08:52:53
Concluído	Segurança verificada	30/06/2022 08:52:56
Eventos de pagamento	**Status**	**Carimbo de data/hora**

DocuSign Envelope ID: 0777FEE4-CA20-4FCE-B74E-1B7B2642A9FE

JUCESP
04 10 24

JUCESP PROTOCOLO
2.484.063/24-6

VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/ME Nº 11.144.772/0001-13

NIRE 35.300.456.688

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 13 DE SETEMBRO DE 2024

DATA, HORÁRIO E LOCAL: Em 13 de setembro de 2024, às 10:52 horas, na sede da Vitacon Participações S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Haddock Lobo, nº 347, 2º andar, Cerqueira Cesar, CEP 01414-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Convocação dispensada, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei 6.404/1976, em razão da presença da totalidade dos acionistas da VITACON PARTICIPAÇÕES S.A. ("Companhia"), conforme segue: (i) **VITACON INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Haddock Lobo, nº 347, 2º andar, Cerqueira Cesar, São Paulo/SP, CEP 01414-001, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 14.266.773/0001-29, neste ato representada por seu sócio o Sr. Alexandre Lafer Frankel, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 28.925.289-1 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 269.120.538-07, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na sede da empresa que ora representa e (ii) **VITAPAR EMPREENDIMENTOS LTDA.**, com sede Rua Haddock Lobo, nº 347, 2º andar, Cerqueira Cesar, São Paulo/SP, CEP 01414-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.731.664/0001-35, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE nº 35.226.039.993, neste ato representada por seu sócio Sr. Alexandre Lafer Frankel já qualificado acima, únicas acionistas da "Companhia".

MESA: Presidente: Sr. Alexandre Lafer Frankel; Secretária: Sra. Cristiane Alves Conceição

ORDEM DO DIA:

1. **Em sede de ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA:**

a) Tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; e

b) Deliberar sobre a destinação do resultado do exercício encerrado em 31 de dezembro 2023.

2. **Em sede de ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA:**

a) Aprovar o aumento do capital social da companhia.

DocuSign Envelope ID: 0777FEE4-CA20-4FCE-B74E-1B7B2642A9FE

JUCESP
04 10 24

DELIBERAÇÕES: Colocadas as matérias em exame, discussão e posterior votação, resultaram aprovadas expressamente pelos Acionistas representantes da totalidade do capital social votantes, sem restrições ou ressalvas, nos seguintes termos:

1.a) <u>Tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023</u>

a) Foram aprovadas as contas da Diretoria, o Balanço Patrimonial e a Demonstração de Resultado encerrados em 31 de dezembro de 2023, conforme publicado no Diário de Notícias de São Paulo em 11 de setembro de 2024.

a.1.) APROVAR O BALANÇO referente ao exercício de 31 de dezembro de 2023, elaborado pelo contador Sr. David Rodrigues Lopes, devidamente registrado no CRC-SP sob o n.º 1 SP-269.786/O-5, com os seguintes resultados:

ATIVO CIRCULANTE: R$265.366.248,26 (Duzentos e sessenta e cinco milhões, trezentos e sessenta e seis mil, duzentos e quarenta e oito reais e vinte e seis centavos);

ATIVO NÃO CIRCULANTE: R$1.304.835.015,95 (Um bilhão, trezentos e quatro milhões, oitocentos e trinta e cinco mil, quinze reais e noventa e cinco centavos), totalizando assim o ATIVO no valor de R$1.570.201.264,21 (Um bilhão, quinhentos e setenta milhões, duzentos e um mil, duzentos e sessenta e quatro reais e vinte e um centavos).

PASSIVO CIRCULANTE: R$575.113.572,37 (quinhentos e setenta e cinco milhões, cento e treze mil, quinhentos e setenta e dois reais e trinta e sete centavos);

PASSIVO NÃO CIRCULANTE: R$697.169.567,69 (seiscentos e noventa e sete milhões, cento e sessenta e nove mil, quinhentos e sessenta e sete reais e sessenta e nove centavos).

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: R$258.983.387,49 (duzentos e cinquenta e oito milhões, novecentos e oitenta e três mil, trezentos e oitenta e sete reais e quarenta e nove centavos), totalizando assim o PASSIVO no valor de R$1.570.201.264,21 (Um bilhão, quinhentos e setenta milhões, duzentos e um mil, duzentos e sessenta e quatro reais e vinte e um centavos).

RESULTADO DO EXERCÍCIO DE 2023: R$2.990.917,49 (dois milhões, novecentos e noventa mil, novecentos e dezessete reais e quarenta e nove centavos).

DocuSign Envelope ID: 0777FEE4-CA20-4FCE-B74E-1B7B2652A9FE

JUCESP
04 10 24

a.2) Pela unanimidade dos acionistas presentes foram apreciadas as contas dos administradores e aprovados as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

1.b) <u>Deliberar sobre a destinação do resultado do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023</u>

b) A Assembleia Geral deliberou que o Lucro apurado em 31 de dezembro de 2023 no valor de R$2.990.917,49 (dois milhões, novecentos e noventa mil, novecentos e dezessete reais e quarenta e nove centavos) será destinado ao grupo de reserva de capital totalizando um montante de R$38.934.736,66 (trinta e oito milhões, novecentos e trinta e quatro mil, setecentos e trinta e seis reais e sessenta e seis centavos) em 31 de dezembro de 2023, conforme constante nas demonstrações contábeis da Companhia;

b.1) Em 31 de dezembro de 2023 a Assembleia decide DISTRIBUIR O EXCESSO DE RESERVA DE LUCROS acumulados até 31 de dezembro de 2022 em R$120.000.000,00 (cento e vinte milhões aos acionistas) aos Acionistas;

2. <u>Aprovar o aumento do capital social da sociedade com AFAC (Adiantamento para Futuro Aumento de Capital Social), em 30 de junho de 2024</u>

a) Aprovar o AUMENTO DO CAPITAL da VITACON PARTICIPAÇÕES S.A. ("Companhia") em 30 de junho de 2024, conforme AFAC - Adiantamento para Futuro Aumento de Capital Social, no valor de R$ 190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais) constante no balanço patrimonial encerrado em 30 de junho de 2024;

a.1) O Capital social da VITACON PARTICIPAÇÕES S.A. ("Companhia"), <u>dos atuais</u> R$255.992.470,00 (duzentos e cinquenta e cinco milhões, novecentos e noventa e dois mil, quatrocentos e setenta reais), com o aumento ocorrida pela AFAC - Adiantamento para Futuro Aumento de Capital Social, no valor de R$190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais), passa a ser: R$445.992.470,00 (quatrocentos e quarenta e cinco milhões, novecentos e noventa e dois mil, quatrocentos e setenta reais).

a.2) Em decorrência do aumento do capital social da Companhia aprovado no item acima, alterar o Artigo 3.1 do Estatuto Social da Companhia, que passará a vigorar com a seguinte nova redação:

DocuSign Envelope ID: 0777FEE4-CA20-4FCE-B74E-1B7B2642A9FE

JUCESP
04 10 24

"3.1 O capital social é de R$ 445.992.470,00 (quatrocentos e quarenta e cinco milhões, novecentos e noventa e dois mil, quatrocentos e setenta reais). divididos em 445.992.470 (quatrocentos e quarenta e cinco milhões, novecentos e noventa e dois mil, quatrocentos e setenta) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal."

b) Indagados sobre outros assuntos, disseram que nada mais tinham a declarar.

Encerramento: Nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifesta, foram encerrados os trabalhos pelo prazo necessário à lavratura da presente no livro próprio, a qual reaberta a sessão, foi lida, achada conforme aprovada e por todos assinada. O presente é cópia fiel extraída dos livros próprios.

Assinatura dos Presentes: Presidente: Sr. Alexandre Lafer Frankel; Secretária: Sra. Cristiane Alves Conceição; Acionistas: Vitacon Investimentos Ltda. e Vitapar Empreendimentos Ltda., representadas por Alexandre Lafer Frankel.

São Paulo, 13 de setembro de 2024

Alexandre Lafer Frankel
Presidente da Mesa

Cristiane Alves Conceição
Secretária da Mesa

ACIONISTAS:

Vitacon Investimentos Ltda.
Por: Alexandre Lafer Frankel

Vitapar Empreendimentos Ltda
Por: Alexandre Lafer Frankel

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL EM EXERCÍCIO
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
359.275/24-2
JUCESP
JUCESP Nº12
04 OUT 2024

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 163ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, DA CLASSE SÊNIOR E DA CLASSE SUBORDINADA, SENDO A CLASSE SÊNIOR EM 6 (SEIS) SÉRIES

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

COMPANHIA SECURITIZADORA S1

CNPJ N.º 41.811.375/0001-19

CELEBRADO ENTRE

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA

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

NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. E PELA

VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 163ª (centésima sexagésima terceira) Emissão, da Classe Sênior e da Classe Subordinada, sendo a Classe Sênior em 6 (seis) séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. e pela Vitacon Participações S.A.

Seção
Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Canal Companhia de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora ("**Canal**"); e

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 ("**Oliveira Trust**").

Seção
Termos Definidos e Regras de Interpretação

1. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

"ACS"	Instrumento de Alteração de Contrato Social de uma sociedade.
"AFI"	A alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia identificado(s) nos Contratos de AFI, nos termos deste instrumento e dos Contratos de AFI.
"Afiliada(s)"	Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
"AFP"	A alienação fiduciária sobre as Participações da Sociedade (e as respectivas Distribuições), nos termos do Contrato de AFP e dos Lastros.

"Agente de Medição"	A **CTE - Centro de Tecnologia de Edificações Ltda.**, com sede na Rua Pascoal Pais, n.º 525, 13º andar, Vila Cordeiro, CEP 04.581-060, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 64.030.638/0001-58, empresa especializada contratada pelas Devedoras, às expensas do Patrimônio Separado, com a interveniência da Securitizadora, para realizar as medições da evolução física e financeira das obras do Empreendimento e emissão dos Relatórios de Medição, nos termos do Contrato de Medição.
"Agente de Monitoramento"	A **Neo Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda.**, sociedade com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 8º Andar, Itaim Bibi, CEP 04.543-120, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ n.º 17.409.378/0001-46, empresa especializada e contratada pelas Devedoras, com recursos do Fundo de Despesas, com a interveniência da Securitizadora, para receber, analisar e conciliar, no Relatório de Monitoramento, as informações necessárias para verificação dos *Covenants*, bem como para monitoramento dos Contratos de Direitos Creditórios e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios (com acompanhamento da performance de vendas e fluxo financeiro do projeto), nos termos do Contrato de Monitoramento.
"Agente Fiduciário", "Agente Liquidante", "Instituição Custodiante" "Escriturador das Notas" "Agente de Liquidação" e "Escriturador dos CRI"	A **Oliveira Trust**.
"Amortização Extraordinária Compulsória"	A Amortização Extraordinária realizada de forma obrigatória, nas hipóteses previstas nos Lastros.
"Amortização Extraordinária Facultativa"	A Amortização Extraordinária realizada de forma facultativa (i.e., por decisão unilateral das Devedoras), nas hipóteses previstas nos Lastros.
"Amortização Extraordinária"	Significa a Amortização extraordinária, quando realizada de forma antecipada em relação à(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamento de Amortização indicadas no(s) respectivo(s) Cronograma(s) de Pagamentos.
"Amortização Ordinária"	A Amortização realizada de acordo com as respectivas Datas de Pagamento de amortização indicadas no Anexo "Cronograma de

	Pagamentos".
"ANBIMA"	A **Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, Bloco II, Conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento"	O anúncio de encerramento de cada Oferta a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Início"	O anúncio de início de cada Oferta a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"Assembleia"	Uma assembleia especial de investidores, i.e., Titulares dos CRI.
"Ato(s) Societário(s)"	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Esses atos estão devidamente identificados nos Lastros como "Atos Societários".
"Auditor Independente do Patrimônio Separado"	A **BLB Brasil Auditores Independentes SP**, sociedade com sede na Alameda Joaquim Eugênio de Lima, n.º 680, conjunto 63, Jardim Paulista, CEP 01.403-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.761.508/0001-61, ou outro que venha a ser contratado pela Securitizadora em seu lugar, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60.
"Aval"	É a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos dos Lastros.
"Avalistas"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Aval, na qualidade de avalista. Para os fins deste instrumento, essa pessoa são aquelas identificadas como "Avalistas" nos Lastros.
"B3"	A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3,** entidade administradora

	dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil, com sede na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
"Boletim de Subscrição"	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Anexo "Modelo de Boletim de Subscrição".
"Cascata de Pagamentos"	A ordem de prioridade de pagamentos estipulada na Cláusula "Cascata de Pagamentos", na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia devem ser aplicados.
"CCI"	A(s) Cédula(s) de Crédito Imobiliário, representativa(s) dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CETIP21"	Significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CF"	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, constituída em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de CF e dos Lastros.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
"Código ANBIMA"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Código ANBIMA de Ofertas Públicas; e (ii) Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas.
"Código ANBIMA de Ofertas Públicas"	Significa o "Código de Ofertas Públicas", publicado pela ANBIMA, em vigor na presente data.
"Código Civil"	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
"Código da Operação"	É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é "**163ECanal**".
"Código de Processo Civil"	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.

"Código Penal"	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
"Condições Precedentes"	São as condições precedentes indicadas no Anexo "Condições Precedentes" dos Lastros.
"Conta Centralizadora"	A conta corrente n.º 96952-0, agência n.º 3100, do Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.
"Conta da Devedora (Mar Turquesa)"	A conta corrente n.º 16958-3, agência n.º 3242, do Banco Itaú (banco n.º 341), de titularidade da Mar Turquesa.
"Conta da Devedora (Vitacon Participações")	A conta corrente n.º 08967-4, agência n.º 3242, do Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Vitacon Participações.
"Conta das Devedoras"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Conta da Devedora (Mar Turquesa); (ii) Conta da Devedora (Vitacon Participações).
"Contador do Patrimônio Separado"	A **Link – Consultoria Contábil e Tributária Ltda.**, sociedade com sede na Rua Siqueira Bueno, n.º 1737, Belenzinho, CEP 03.173-010, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob n.º 03.997.580/0001-21, responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substituí-lo.
"Contrato de AFI"	O(s) *Instrumento(s) Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado pelo Garantidor AFI, na qualidade de fiduciante e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a AFI.
"Contrato de AFP"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela Sociedade, na qualidade de interveniente, por meio do qual é constituída a AFP.
"Contrato de CF"	O *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pelo Garantidor CF, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de

	fiduciária, por meio do qual é constituída a CF.
"Contrato de Distribuição"	O *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, pelo Rito Automático, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 163ª Emissão, da Classe Sênior e da Classe Subordinada, sendo a Classe Sênior em 6 (seis) Séries, da Canal Companhia de Securitização,* celebrado entre a Securitizadora, as Devedoras e o Coordenador Líder
"Contrato de Medição"	O instrumento de contratação do Agente de Medição celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de interveniente, e pela Mar Turquesa, na qualidade de contratante, por meio do qual as obrigações do Agente de Medição são estabelecidas.
"Contrato de Monitoramento"	O instrumento de contratação do Agente de Monitoramento, celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de interveniente, e pela Mar Turquesa, na qualidade de contratante, por meio do qual as obrigações do Agente de Monitoramento são estabelecidas.
"Contrato(s) de Direitos Creditórios"	É cada instrumento celebrado pelo(s) Devedor(es) de Direitos Creditórios e pelo Garantidor CF, para formalizar as obrigações de pagamento do(s) referido devedor(es), e dos quais são (ou serão) originados os Direitos Creditórios. Esses instrumentos estão devidamente identificados no Contrato de CF.
"Contrato(s) de Financiamento"	É cada contrato de financiamento celebrado entre o respectivo Devedor de Direitos Creditórios e uma instituição financeira para financiamento da aquisição da respectiva Unidade.
"Contrato(s) de Garantia"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastros, para os fins do Aval e dos Fundos; (ii) Contrato de AFI; (iii) Contrato de AFP; e (iv) Contrato de CF.
"Controlada"	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.

"Controladora"	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
"Controle"	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
"Coordenador Líder"	A **Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76.
"Corretagem"	Os recursos oriundos do(s) Contrato(s) de Direitos Creditórios, presentes e futuros, destinados ao pagamento da comissão de corretagem das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas, pela Mar Turquesa aos respectivos adquirentes, nos termos do(s) respectivo(s) Contrato(s) de Direitos Creditórios. A Corretagem deverá corresponder a, no máximo, 6,20% (seis inteiros e vinte centésimos por cento) do valor de venda de cada Unidade.
"*Covenant* de Receita"	O *covenant* de receita que deverá ser observado pelas Devedoras e pelos Garantidores. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas na Cláusula "*Covenant* de Receita" e no Anexo "Fórmulas" deste instrumento e do Lastro (Mar Turquesa).
"*Covenants*"	As obrigações estipuladas na cláusula "*Covenants*" dos Lastros, que devem ser respeitadas pelas Devedoras e Garantidores durante a Operação.
"CPF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.
"Créditos Imobiliários (Mar Turquesa)"	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro (Mar Turquesa) correspondentes à obrigação da Mar Turquesa de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro (Mar Turquesa), no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro (Mar Turquesa), bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Mar Turquesa, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro (Mar Turquesa), incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas,

	honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro (Mar Turquesa).
"Créditos Imobiliários (Vitacon Participações)"	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro (Vitacon Participações) correspondentes à obrigação da Vitacon Participações de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro (Vitacon Participações), no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro (Vitacon Participações), bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Vitacon Participações, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro (Vitacon Participações), incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro (Vitacon Participações).
"Créditos Imobiliários"	São, quando denominados em conjunto: (i) Créditos Imobiliários (Mar Turquesa); e (ii) Créditos Imobiliários (Vitacon Participações).
"CRI (Série 1)"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) série da classe sênior da 163ª emissão da Securitizadora.
"CRI (Série 2)"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) série da classe sênior da 163ª emissão da Securitizadora.
"CRI (Série 3)"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª (terceira) série da classe sênior da 163ª emissão da Securitizadora.
"CRI (Série 4)"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª (quarta) série da classe sênior da 163ª emissão da Securitizadora.
"CRI (Série 5)"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª (quinta) série da classe sênior da 163ª emissão da Securitizadora.
"CRI (Série 6)"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª (sexta) série da classe sênior da 163ª emissão da Securitizadora.
"CRI Subordinados"	São 40.000 (quarenta mil) CRI da classe subordinada da 163ª emissão da Securitizadora. Os CRI Subordinados recebem os pagamentos somente após o pagamento dos CRI Seniores, na forma da Cascata de

	Pagamentos.
"CRI Seniores"	São, quando mencionados em conjunto: (i) CRI (Série 1); (ii) CRI (Série 2); (iii) CRI (Série 3); (iv) CRI (Série 4); (v) CRI (Série 5); e (vi) CRI (Série 6).
"CRI"	São, quando mencionados em conjunto: (i) CRI Seniores; e (ii) CRI Subordinados.
"CRI em Circulação"	Todos os CRI em circulação, excluídas aquele que sejam detidos por: (i) Devedoras e/ou qualquer Garantidor; (ii) Controladora (direta e/ou indireta) das Devedoras e/ou de um Garantidor; (iii) Controlada ou coligada (direta ou indireta) das Devedoras e/ou de um Garantidor; (iv) diretores ou conselheiros das Devedoras, de um Garantidor e/ou de uma respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (v) integrantes da administração das Devedoras, de um Garantidor e/ou de uma respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (vi) funcionários das Devedoras, de um Garantidor e/ou de uma respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges).
"Cronograma de Obras"	O cronograma físico e financeiro que estabelece a previsão de evolução das obras do(s) Empreendimento(s), conforme estipulado no Anexo "Cronograma de Obras" do Lastro (Mar Turquesa).
"Cronograma de Pagamentos"	O cronograma de pagamento estipulado no Anexo "Cronograma de Pagamentos", que estabelece cada uma das Datas de Pagamento.

"**CVM**"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	A data de emissão dos CRI, conforme prevista no Capítulo "Características dos CRI".
"Data de Entrega"	A data estimada para conclusão das obras e entrega do Empreendimento, com emissão do Habite-se, qual seja, 31 de outubro de 2028, podendo ser prorrogada por mais 180 (cento e oitenta) dias. Contudo, caso o atraso da Data de Entrega aqui previsto tenha ocorrido pela ausência de integralização dos CRI após exauridos os recursos do Fundo de Obras, desde que a referida não integralização não tenha ocorrido em razão da ocorrência de um dos eventos de vencimento antecipado das Notas e/ou cumprimento das Condições Precedentes aplicáveis, e as obras do Empreendimento não tenham sido finalizadas (conforme verificado no Relatório de Medição), o prazo aqui previsto será prorrogado. Exclusivamente nesta hipótese, referida prorrogação deverá ser equivalente ao número de dias contados entre a data em que houve o exaurimento dos recursos do Fundo de Obras e a data em que ocorrer a respectiva Integralização (CRI). Sendo certo que a Securitizadora não possui qualquer responsabilidade pelo cumprimento da Data de Entrega.
"Data de Integralização (CRI)"	Qualquer uma das datas em que ocorrer uma Integralização (CRI).
"Data de Integralização (NC)"	Qualquer uma das datas em que ocorrer uma Integralização (NC).
"Data de Pagamento"	Cada data de pagamento de Amortização Ordinária e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos, conforme Anexo "Cronograma de Pagamentos".
"Data de Vencimento"	A última Data de Pagamento prevista no(s) Cronograma(s) de Pagamentos.
"Data de Verificação"	Será sempre o 5º (quinto) Dia Útil anterior a uma Data de Pagamento das Notas.
"Decreto 10.278"	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
"Despesas da Operação"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais;

	(ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
"Despesas do Patrimônio Separado"	As despesas do Patrimônio Separado identificadas no Anexo "Despesas da Operação".
"Despesas Extraordinárias"	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Extraordinárias" no Anexo "Despesas da Operação".
"Despesas Iniciais"	As despesas iniciais (flat) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Iniciais" no Anexo "Despesas da Operação".
"Despesas Recorrentes"	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Recorrentes" no Anexo "Despesas da Operação".
"Devedor(es) de Direitos Creditórios"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que tenha a obrigação de pagamento dos Direitos Creditórios, nos termos do respectivo Contrato de Direitos Creditórios. Essas pessoas estão devidamente identificadas no Contrato de CF.
"Devedoras"	São, quando denominadas em conjunto: (i) **Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.**, sociedade com sede na Rua Haddock Lobo n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 53.932.834/0001-00 ("**Mar Turquesa**").; e (ii) **Vitacon Participações S.A.**, sociedade com sede na Rua Haddock Lobo n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.144.772/0001-13 ("**Vitacon Participações**").
"Dia(s) Útil(eis)"	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.
"Direitos Creditórios"	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, principais e acessórios, oriundos de cada Contrato de Direitos Creditórios, incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Devedores

	de Direitos Creditórios, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos em cada Contrato de Direitos Creditórios, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no(s) referido(s) instrumento(s), bem como qualquer sobejo eventualmente existente no âmbito da excussão da AFI a ser devolvido ao Garantidor AFI antes da quitação integral das Obrigações Garantidas. Para fins de esclarecimento, esta definição abrange todos os direitos creditórios oriundos da comercialização e/ou locação de quaisquer dos Imóveis Garantia.
"Distribuição(ões) (Mar Turquesa)"	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, mútuo financeiro, devolução de AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital), bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às quotas ou ações do capital social da Mar Turquesa, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, por uma sociedade aos seus respectivos sócios.
"Distribuição(ões) (Oceano Negro)"	Observada a Condição Suspensiva (conforme definida no Contrato de AFP), são todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, mútuo financeiro, devolução de AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital), bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às quotas ou ações do capital social da Oceano Negro, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, por uma sociedade aos seus respectivos sócios.
"Distribuição(ões)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Distribuição(ões) (Mar Turquesa); e (ii) Distribuição(ões) (Oceano Negro).
"Documentos da Operação"	São, quando mencionados em conjunto: (iii) Atos Societários; (iv) Lastros;

	(v) Contratos de Garantia; (vi) Escritura de Emissão de CCI; (vii) Termo de Securitização; (viii) Contrato de Distribuição; (ix) Lâmina; (x) Prospecto; (xi) Boletim de Subscrição; (xii) Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento de suas respectivas séries de cada oferta dos CRI, nos termos das normas da CVM; (xiii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados. Todos os Documentos da Operação são devidamente identificados com o Código da Operação.
"**Efeito Adverso Relevante**"	É qualquer efeito adverso relevante na: (i) Situação (econômico, financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais de uma determinada pessoa jurídica ou pessoa física; e/ou (ii) Capacidade de uma determinada pessoa jurídica ou física de desempenhar e cumprir com as suas obrigações de pagamento ou outras obrigações significativas sob qualquer dos Documentos da Operação.
"**Emissão**"	É a presente emissão de certificados de recebíveis imobiliários, a qual constitui a 163ª (centésima sexagésima terceira) emissão, da classe sênior e da classe subordinada, sendo a classe sênior em 6 (seis) séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
"Empreendimento(s)"	O empreendimento imobiliário, a ser desenvolvido pela Mar Turquesa no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), o qual conta com averbação de patrimônio de afetação, nos termos da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004.

"Encargos Moratórios"	São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos pelas Devedoras ou Garantidores em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.
"Escritura de Emissão de CCI"	O *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural,* que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante da(s) CCI, por meio do qual a(s) CCI é(são) emitida(s).
"Eventos de Vencimento Antecipado"	São os eventos listados na cláusula "Eventos de Vencimento Antecipado", cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas.
"Fundo de Despesas"	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação, durante a vigência da Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Despesas" do Lastro (Mar Turquesa).
"Fundo de Obras"	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, do qual serão disponibilizados às Devedoras os recursos das respectivas Liberações (Fundo de Obras) destinadas ao desenvolvimento do(s) Empreendimento(s) durante a fase de obras do(s) Empreendimento(s). As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Obras" do Lastro (Mar Turquesa).
"Fundo de Reserva"	O fundo de reserva a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias das Devedoras e/ou dos Garantidores durante a vigência da Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula

	"Fundo de Reserva" do Lastro (Mar Turquesa).
"Fundo(s)"	É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta Centralizadora para os fins previstos no Lastro (Mar Turquesa). Para os fins deste instrumento, os Fundos são: (i) Fundos de Despesas; (ii) Fundo de Obras; e (iii) Fundos de Reserva.
"Garantia(s)"	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, as Garantias são: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.
"Garantidor(es) AFI"	É cada pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFI, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são) aquela(s) indicada(s) como "Garantidor AFI" nos Lastros.
"Garantidor(es) AFP"	É cada pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFP, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são) aquela(s) indicada(s) como "Garantidor(es) AFP" nos Lastros.
"Garantidor(es) CF"	É cada pessoa (física ou jurídica) que constitua uma CF, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são) aquela(s) indicada(s) como "Garantidor CF" nos Lastros.
"Garantidores"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: (i) Avalistas; (ii) Garantidor(es) AFI; (iii) Garantidor(es) AFP;

	(iv) Garantidor(es) CF; e (v) Devedoras, para os fins dos Fundos.
"Governo Federal"	O Governo Federal da República Federativa do Brasil.
"Habite-se"	É o documento formal emitido pela prefeitura municipal de uma determinada localidade atestando a regularidade da conclusão das obras de um Empreendimento perante a legislação urbanística municipal.
"Imóvel(is) Destinatário(s)"	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos".
"Imóvel(is) Garantia Empreendimento"	O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI e pertencentes ao Empreendimento, conforme identificado(s) no Contrato de AFI.
"Imóvel(is) Garantia Adicional(is)"	O(s) imóvel(is) objeto da(s) matrícula(s) 140.858, 140.888 e 140.918 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, conforme identificado(s) no respectivo Contrato de AFI.
"Imóvel(is) Garantia"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Garantia Empreendimento; e (ii) Imóvel(is) Garantia Adicional(is).
"Imóvel(is)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.
"Integralização (CRI)"	A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo cada tranche será uma "Integralização (CRI)", de acordo com o disposto neste instrumento.
"Integralização (NC)"	A integralização das Notas, pela Securitizadora, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo cada tranche será uma "Integralização (NC)", de acordo com o disposto no Lastro.
"Investidores Profissionais"	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a

	funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de "investidor profissional" mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30; (v) Fundos de investimento; (vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) Assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; (viii) Investidores não residentes; e (ix) Fundos patrimoniais.
"Investidores Qualificados" ou "Investidores"	São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30: (i) Investidores Profissionais; (ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30; (iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de assessores de investimento administradores de carteira de valores mobiliários, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.

"Investimentos Permitidos"	São instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras, 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, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior. Os recursos mantidos na Conta Centralizadora e nos Fundos ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta emissão, poderá ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que sejam geridos pelo Itaú Unibanco S.A., Banco BTG Pactual S.A., XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e Banco Bradesco S.A., ou empresas de seus grupos econômicos, tais como: (i) certificados de depósito bancário, com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (ii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável.
"IPCA"	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"Juros Remuneratórios"	Os juros remuneratórios descritos no Capítulo "Características dos CRI".
"Lâmina"	A lâmina da oferta dos CRI, complementar ao Prospecto e consistente com ele, a qual sintetiza o seu conteúdo e as características essenciais da oferta dos CRI, a natureza e os riscos associados às Devedoras, à Securitizadora, aos CRI e às Garantias, elaborada nos termos da Resolução CVM 160.
"Lastro (Mar Turquesa)"	O *Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.*, devidamente identificado com o Código da Operação, celebrado pela Mar Turquesa, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelo(s) Garantidor(es), na qualidade de garantidor(es).
"Lastro (Vitacon Participações)"	O *Termo da 9ª (nona) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Vitacon Participações S.A.*, devidamente identificado com o Código da Operação, celebrado pela

	Vitacon Participações, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelo(s) Garantidor(es), na qualidade de garantidor(es).
"Lastros" ou "Termos de Emissão"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro (Mar Turquesa); e (ii) Lastro (Vitacon Participações).
"Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro"	São, quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015 n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Código Penal, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE *(Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997.
"Legislação Socioambiental"	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
"Lei 10.931"	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
"Lei 14.430"	A Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022.
"Lei 6.404"	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
"Lei 9.514"	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
"Liberação"	Qualquer disponibilização de recursos de Integralização (NC) às Devedoras.

“Liberação (Fundo de Obras)”	Qualquer disponibilização de recursos do Fundo de Obras às Devedoras, observados os termos e condições da Cláusula “Fundo de Obras” do Lastro (Mar Turquesa).
“LTV”	O Loan-to-Value máximo de 75% (setenta e cinco por cento), que deve ser respeitado pelas Devedoras e Garantidores durante a Operação. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas na Cláusula “LTV” e no Anexo “Fórmulas” deste instrumento e dos Lastros.
“MDA”	Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“Montante Mínimo”	O número mínimo para manutenção de cada Oferta, qual seja, no mínimo: (i) 15.000 (quinze mil) CRI (Série 1), (ii) 1 (um) CRI (Série 2), (iii) 1 (um) CRI (Série 3), (iv) 1 (um) CRI (Série 4), (v) 1 (um) CRI (Série 5); (vi) 1 (um) CRI (Série 6); (vii) 1 (um) CRI Subordinado.
“Notas – Mar Turquesa (Série 1)”	Todas as notas comerciais da Série 1 da 1ª (primeira) emissão da Mar Turquesa, emitidas por meio do Lastro.
“Notas – Mar Turquesa (Série 2)”	Todas as notas comerciais da Série 2 da 1ª (primeira) emissão da Mar Turquesa, emitidas por meio do Lastro (Mar Turquesa).
“Notas – Mar Turquesa (Série 3)”	Todas as notas comerciais da Série 3 da 1ª (primeira) emissão da Mar Turquesa, emitidas por meio do Lastro (Mar Turquesa).
“Notas – Mar Turquesa (Série 4)”	Todas as notas comerciais da Série 4 da 1ª (primeira) emissão da Mar Turquesa, emitidas por meio do Lastro (Mar Turquesa).
“Notas – Mar Turquesa (Série 5)”	Todas as notas comerciais da Série 5 da 1ª (primeira) emissão da Mar Turquesa, emitidas por meio do Lastro (Mar Turquesa).
“Notas – Mar Turquesa (Série 6)”	Todas as notas comerciais da Série 6 da 1ª (primeira) emissão da Mar Turquesa, emitidas por meio do Lastro (Mar Turquesa).
“Notas – Vitacon Participações”	Todas as notas comerciais da Série Única da 1ª da 9ª (nona) emissão da Vitacon Participações, emitidas por meio do Lastro (Vitacon Participações).

"Notas"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Notas - Mar Turquesa (Série 1); (ii) Notas - Mar Turquesa (Série 2); (iii) Notas - Mar Turquesa (Série 3); (iv) Notas - Mar Turquesa (Série 4); (v) Notas - Mar Turquesa (Série 5); (vi) Notas - Mar Turquesa (Série 6); e (vii) Notas – Vitacon Participações.
"Obrigações Garantidas (Mar Turquesa)"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Mar Turquesa e/ou pelos Garantidores por força do Lastro (Mar Turquesa) e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Mar Turquesa e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários (Mar Turquesa) e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos no âmbito dessa Operação; (iv) Qualquer outro montante devido pela Mar Turquesa e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação;

	(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários (Mar Turquesa) e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas (Mar Turquesa) não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Mar Turquesa e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas (Mar Turquesa) e/ou retardar a execução das Garantias.
"Obrigações Garantidas (Vitacon Participações)"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Vitacon Participações e/ou pelos Garantidores por força do Lastro (Vitacon Participações) e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Vitacon Participações e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários (Vitacon Participações) e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos no

	âmbito dessa Operação; (iv) Qualquer outro montante devido pela Vitacon Participações e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários (Vitacon Participações) e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas (Vitacon Participações) não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Vitacon Participações e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas (Vitacon Participações) e/ou retardar a execução das Garantias.
"Obrigações Garantidas"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Obrigações Garantidas (Mar Turquesa); e (ii) Obrigações Garantidas (Vitacon Participações).
"Oceano Negro"	A **Oceano Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.**, sociedade com sede na Rua Haddock Lobo n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 51.098.223/0001-74.
"**Oferta (CRI – Série 1)**"	A oferta pública de distribuição dos CRI (Série 1), lastreados nas Notas, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
"**Oferta (CRI – Série 2)**"	A oferta pública de distribuição dos CRI (Série 2), lastreados nas Notas, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não

	está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
"**Oferta (CRI – Série 3)**"	A oferta pública de distribuição dos CRI (Série 3), lastreados nas Notas, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
"**Oferta (CRI – Série 4)**"	A oferta pública de distribuição dos CRI (Série 4), lastreados nas Notas, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
"**Oferta (CRI – Série 5)**"	A oferta pública de distribuição dos CRI (Série 5), lastreados nas Notas, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
"**Oferta (CRI – Série 6)**"	A oferta pública de distribuição dos CRI (Série 6), lastreados nas Notas, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
"Oferta (CRI – Subordinados)"	A oferta pública de distribuição dos CRI Subordinados, lastreados nas Notas, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
"Ofertas"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Oferta (CRI – Série 1);

	(ii) Oferta (CRI – Série 2); (iii) Oferta (CRI – Série 3); (iv) Oferta (CRI – Série 4); (v) Oferta (CRI – Série 5); (vi) Oferta (CRI – Série 6); (vii) Oferta (CRI – Subordinados).
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	É, para os fins deste instrumento: (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
"Operação"	A presente operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas, a constituição das Garantias e emissão dos CRI e das CCI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes neste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
"Opinião Legal"	O parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação, e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, sempre com base nas informações apresentadas.

"Parte Relacionada"	É, com relação a: (i) Uma pessoa, qualquer outra pessoa que: (a) Detenha seu Controle; (b) Seja por ela Controlada; (c) Esteja sob Controle comum; e/ou (d) Seja com ela coligada; (ii) Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou (iii) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
"Parte"	Cada signatário deste instrumento.
"Participações"	As quotas representativas do capital social da Sociedade, que sejam objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos: (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta Centralizadora; (v) Quaisquer valores existentes nas contas mencionadas no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos, referente aos Fundos.
"Períodos de Capitalização"	O intervalo de tempo que se inicia na: (i) Primeira Data de Integralização da respectiva série (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou

	(ii) Última Data de Pagamento de Remuneração (inclusive) da respectiva série, e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período (exclusive) da respectiva série, no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado dos CRI, conforme o caso.
"Pessoas Vinculadas"	São, nos termos da Resolução CVM n.º 173, de 29 de novembro de 2022 e da Resolução CVM 60, os controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Emissora, Devedoras, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.
"PMT"	O valor a ser pagos aos Titulares dos CRI em uma respectiva Data de Pagamento (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de amortização), conforme aplicável, e de acordo com o disposto neste instrumento e nos Lastros.
"Preço de Integralização"	Na primeira Data de Integralização (CRI), os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário, e nas Datas de Integralização (CRI) subsequentes, os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização (CRI), (inclusive) ou a última Data de Pagamento dos CRI (inclusive) até a respectiva Data de Integralização (exclusive), nas demais Datas de Integralização.
"Prospecto"	Cada um dos seguintes prospectos elaborados nos termos do artigo 59, parágrafo 1º da Resolução CVM 160, quando mencionados em conjunto: (i) O *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Classe Sênior da 1ª série, da 163ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*;

	(ii) O *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Classe Sênior da 2ª série, da 163ª Emissão da Canal Companhia de Securitização* (quando aberta a respectiva oferta); (iii) O *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Classe Sênior da 3ª série, da 163ª Emissão da Canal Companhia de Securitização* (quando aberta a respectiva oferta)*;* (iv) O *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Classe Sênior da 4ª série, da 163ª Emissão da Canal Companhia de Securitização* (quando aberta a respectiva oferta); (v) O *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Classe Sênior da 5ª série, da 163ª Emissão da Canal Companhia de Securitização* (quando aberta a respectiva oferta); e (vi) O *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Classe Sênior da 6ª série, da 163ª Emissão da Canal Companhia de Securitização* (quando aberta a respectiva oferta).
"Regime Fiduciário"	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários, a(s) CCI, sobre as Garantias, sobre a Conta Centralizadora, e quaisquer valores que venham a ser depositados nessas contas, nos termos da Lei 14.430 e deste instrumento.
"Relatório das Devedoras"	O relatório mensal a ser apresentado pelas Devedoras ao Agente de Monitoramento, que deverá conter as informações mencionada nos Lastros, sempre referentes ao mês anterior ao da entrega do relatório, bem como os respectivos documentos que comprovem tais informações.
"Relatório da Securitizadora"	O relatório mensal a ser apresentado pela Securitizadora ao Agente de Monitoramento, para fins de acompanhamento dos *Covenants*, o qual deverá conter o saldo devedor dos Lastros e o saldo dos Fundos, sempre referentes ao mês anterior ao da entrega do relatório.
"Relatório de Auditoria"	O relatório de auditoria preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da *due diligence* jurídica de acordo

	com o escopo alinhado entre os participantes da Operação, e que ateste a regularidade da Operação e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder, a seu exclusivo critério.
"Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas"	As *Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*, publicadas pela ANBIMA, em vigor na presente data.
"Relatório de Medição"	O relatório de medição de evolução física das obras do Empreendimento, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras e a incorrer, elaborado pelo Agente de Medição. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento (do ponto de vista físico e financeiro) e, consequentemente, como base para as respectivas Liberações (Fundo de Obras) destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento.
"Relatório de Monitoramento"	O relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Direitos Creditórios e dos Direitos Creditórios, bem como a respeito dos *Covenants* e demais informações aplicáveis previstas nos Lastros, conforme o Anexo "Relatório de Monitoramento" dos Lastros.
"Remuneração"	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula "Remuneração".
"Representantes"	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
"Resolução CMN 5.118"	A Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024.
"Resolução CVM 160"	A Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.
"Resolução CVM 17"	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
"Resolução CVM 194"	A Resolução da CVM n.º 194, de 17 de novembro de 2023.

"Resolução CVM 30"	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
"Resolução CVM 60"	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
"Securitizadora" ou "Emissora"	A **Canal.**
"Seguros"	Os seguros indicados no Anexo "Seguros" do Lastro.
"Série 1"	A 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) emissão de Notas da Mar Turquesa.
"Série 2"	A 2ª (segunda) série da 1ª (primeira) emissão de Notas da Mar Turquesa.
"Série 3"	A 3ª (terceira) série da 1ª (primeira) emissão de Notas da Mar Turquesa.
"Série 4"	A 4ª (quarta) série da 1ª (primeira) emissão de Notas da Mar Turquesa.
"Série 5"	A 5ª (quinta) série da 1ª (primeira) emissão de Notas da Mar Turquesa..
"Série 6"	A 6ª (sexta) série da 1ª (primeira) emissão de Notas da Mar Turquesa.
"Séries"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Série 1; (ii) Série 2; (iii) Série 3; (iv) Série 4; (v) Série 5; e (vi) Série 6.
"Sociedade"	A sociedade cujas Participações são objeto de AFP. Para os fins deste instrumento, esta pessoa é aquela indicada como "Sociedade" nos Lastros.
"Taxa DI"	A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão –

	Balcão B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br).
"TED"	Transferência Eletrônica Disponível
"Termo de Securitização"	O presente instrumento.
"Titulares dos CRI"	Significa os Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito das Ofertas ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI, nos termos deste instrumento.
"Unidades"	São as unidades pertencentes ao Empreendimento desenvolvido pela Mar Turquesa, as quais foram ou serão comercializadas por meio dos respectivos instrumentos de venda e compra. Esta definição engloba as unidades que: (i) Já foram comercializadas; (ii) Estão atualmente disponíveis para comercialização (i.e. estoque); (iii) Que venham a integrar o estoque após distrato dos respectivos instrumentos de venda e compra já celebrados e vigentes; e/ou (iv) As futuras unidades autônomas que irão compor o respectivo Empreendimento, e que ainda não apresentam matrículas individualizadas, conforme listadas no Contrato AFI; (v) As unidades autônomas do(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is); e/ou (vi) As Unidades Permutadas (conforme definido nos Lastros).
"Valor das Despesas Iniciais"	O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo "Despesas da Operação".
"Valor de Constituição do Fundo de Despesas"	O valor necessário para constituição do Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R$ 826.277,95 (oitocentos e vinte e seis mil duzentos e setenta reais e noventa e cinco centavos).
"Valor de Constituição do Fundo de Reserva"	O valor necessário para constituição do Fundo de Reserva, o qual é equivalente à até R$ 4.250.375,72 (quatro milhões duzentos e cinquenta mil reais trezentos e setenta e cinco reais e setenta e dois centavos).

"Valor de Pagamento Antecipado"	O Valor Nominal Unitário (ou, conforme o caso, o Valor Nominal Unitário atualizado, se aplicável) dos CRI objeto de Amortização Extraordinária ou de resgate antecipado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pelas Devedoras e Garantidores nos termos do Lastro e dos Documentos da Operação.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R$ 413.138,97 (quatrocentos e treze mil cento e trinta e oito reais e noventa e sete centavos).
"Valor Mínimo do Fundo de Reserva"	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Reserva, o qual é equivalente à soma do valor das 3 (três) PMT imediatamente seguintes.
"Valor Nominal Unitário"	O valor nominal unitário dos CRI, estipulado na Cláusula "Características dos CRI".

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

(i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;

(ii) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento valerão para gênero masculino e para o gênero feminino;

(iii) Qualquer referência a "R$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

(iv) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;

(v) O Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este), celebrado ou a ser celebrado, de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto, integra a definição

de “Documentos da Operação”, eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;

(vi) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

(vii) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

(viii) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento”, “conforme previsto neste instrumento” e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;

(ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “subcláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;

(x) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, subcláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas subcláusulas, itens e alíneas da Cláusula;

(xi) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;

(xii) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

(xiii) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;

(xiv) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;

(xv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;

(xvi) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;

(xvii) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e

(xviii) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Lastro.

Seção
Considerações Preliminares

(A) As Devedoras emitiram as Notas, subscritas pela Securitizadora, as quais, conferem direito de crédito em face das Devedoras, nos termos dos Lastros;

(B) As Garantias serão constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas; e

(C) A Securitizadora emitiu a(s) CCI para representar os Créditos Imobiliários; e

(D) A Securitizadora vincula a(s) CCI e os Créditos Imobiliários aos CRI, como lastro, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

Seção
Cláusulas

Capítulo
Aprovação e Emissão

1.1. Aprovação Societária. A Emissão dos CRI as Ofertas não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do artigo 20, parágrafo 3º do estatuto social da Emissora, conforme aprovado pela assembleia geral extraordinária da Emissora realizada em 09 de dezembro de 2025, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 014.887/26-5, em sessão de 28 de janeiro de 2026.

1.2. Emissão. A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento, nos termos da Lei 9.514 e Lei 14.430.

Capítulo
Objeto e Créditos Imobiliários

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários (representados pela(s) da(s) CCI) aos CRI.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. A(s) CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, emitidas pelas Devedoras, sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, foi adquirida pela Securitizadora através da subscrição das Notas, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, serão pagos na Conta Centralizadora, de acordo com o disposto nos Lastros.

2.4. Lastro dos CRI. A Securitizadora declara que, pelo presente instrumento, foram vinculados aos CRI os Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, com valor nominal total equivalente ao valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, observado o disposto nos Documentos da Operação.

2.5. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Securitizadora, em conformidade com o presente instrumento, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e aos ativos englobados pelo Patrimônio Separado:

(i) Constituirão, no âmbito deste instrumento, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, entre si, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;

(ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;

(iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;

(iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;

(v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

2.5.1. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, caso a Securitizadora não o faça.

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

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

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

2.6.3. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931.

2.7. Registro da CCI. A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4°-A do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) Dias Úteis da primeira integralização ou aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro da CCI.

2.8. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas nos Lastros, bem como na forma estipulada no referido instrumento.

2.8.1. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação das Devedoras, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia.

2.8.2. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, caso a Securitizadora não o faça.

2.8.3. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.9. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente nas Devedoras.

2.10. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, contam com as seguintes características:

(i) *Securitizadora e Titular das Nota e da(s) CCI*. Securitizadora;

(ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários*. Devedoras;

(iii) *Imóvel a que estejam vinculados*. O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos";

(iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(is) está(ão) registrado(s)*. O(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos";

(v) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(is)*. A(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo "Destinação de Recursos";

(vi) *Situação do Registro*. O registro do(s) imóvel(is) está devidamente formalizado na(s) respectiva(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo "Destinação de Recursos";

(vii) *Valor dos Créditos Imobiliários*. O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a até R$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais).

(viii) *Atualização Monetária*. Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente;

(ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários*. Os Créditos Imobiliários farão jus a uma remuneração que contemplará, de acordo com cada Série:

(a) *Notas – Mar Turquesa (Série 1):* 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 2,800% (dois inteiros e oitocentos milésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

(b) *Notas – Mar Turquesa (Série 2)*: 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 2,801% (dois inteiros e oitocentos e um milésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

(c) *Notas– Mar Turquesa (Série 3)*: 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 2,802% (dois inteiros e oitocentos e dois milésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

(d) *Notas– Mar Turquesa (Série 4)*: 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 2,803% (dois inteiros e oitocentos e três milésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

(e) *Notas– Mar Turquesa (Série 5)*: 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 2,804% (dois inteiros e oitocentos e quatro milésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

(f) *Notas– Mar Turquesa (Série 6)*: 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 2,805% (dois inteiros e oitocentos e cinco milésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e

(g) *Notas – Vitacon Participações*: 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

(x) *Titularidade das Notas*. A Securitizadora foi inscrita como titular das Notas perante o Escriturador das Notas, nos termos dos Lastros.

2.11. Disponibilização de Recursos às Devedoras. Os recursos oriundos da(s) Integralização(ões) (CRI) serão depositados na Conta Centralizadora e utilizados para realizar as respectivas Integralizações (NC), por conta e ordem das próprias Devedoras, nos termos dos Lastros.

2.11.1. Os recursos das Integralizações (NC) existentes na Conta Centralizadora serão disponibilizados pela Securitizadora às Devedoras por meio das Liberação, de acordo com a regras estabelecidas nos Lastros e neste instrumento, observadas, sempre, as retenções previstas nos Lastros, conforme aplicáveis.

2.11.2. A(s) Integralização(ões) e a(s) Liberação somente serão realizadas quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes (ou de sua dispensa) aplicáveis a cada Integralização e à cada Liberação, conforme o caso, de acordo com os Lastros e este instrumento.

2.12. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo "Destinação de Recursos" o qual reflete os termos da destinação de recursos prevista nos Lastros, onde consta a obrigação assumida pelas Devedoras em aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto no referido Anexo.

2.12.1. As Devedoras se obrigaram, ainda, nos termos dos Lastros, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou 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 da Operação de forma diversa da estabelecida neste Capítulo e/ou no Anexo "Destinação de Recursos", exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

Capítulo
Características dos CRI

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

Característica	CRI (Série 1)	CRI (Série 2)	CRI (Série 3)
Emissão	163ª		
Classe	Sênior		
Série	1ª (primeira) série	2ª (segunda) série	3ª (terceira) série
Quantidade de CRI	20.000 (vinte mil) CRI.	8.000 (oito mil) CRI.	14.000 (quatorze mil) CRI.
Valor de Emissão	R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).	R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais).	R$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais).
Valor Nominal Unitário	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.		
Data de Emissão	19/06/2026	19/06/2026	19/06/2026
Data de Vencimento	24/06/2030	25/06/2030	26/06/2030
Prazo da Emissão	1.466 dias contados da Data de Emissão até a Data de Vencimento.	1.467 dias contados da Data de Emissão até a Data de Vencimento.	1.468 dias contados da Data de Emissão até a Data de Vencimento.
Local de Emissão	São Paulo, SP.		
Forma de Emissão	Nominativa e escritural.		
Atualização Monetária	Os CRI não serão atualizados monetariamente.		
Juros Remuneratórios	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI,	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI,	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI,

	acrescida de uma sobretaxa de 2,800% (dois inteiros e oitocentos milésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	acrescida de uma sobretaxa de 2,801% (dois inteiros e oitocentos e um milésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	acrescida de uma sobretaxa de 2,802% (dois inteiros e oitocentos e dois milésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Subordinação	Não há.	Não há.	Não há.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronograma de Pagamentos".		
Primeiro pagamento de Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos".		
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronograma de Pagamentos".		
Primeiro pagamento de Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos".		
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas no Capítulo "Garantias".		
Regime Fiduciário	Sim.		
Garantia Flutuante	Não há.		
Coobrigação da Emissora	Não há.		
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pelas respectivas Devedoras; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pelas respectivas Devedoras à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.		
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3.		
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 , a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.		
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.		
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.		
Fatores de Riscos	Conforme previstos no Capítulo "Fatores de Risco".		
Classificação ANBIMA	**Categoria.** Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos Imóvel(is) Destinatário(s), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. **Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pelas Devedoras. **Tipo de Segmento**. O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) enquadram-se nos segmentos "Apartamentos ou Casas", conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.		

	Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.

Característica	CRI (Série 4)	CRI (Série 5)	CRI (Série 6)
Emissão	163ª		
Classe	Sênior		
Série	4ª (quarta) série	5ª (quinta) série	6ª (sexta) série
Quantidade de CRI	17.000 (dezessete mil) CRI.	14.000 (quatorze mil) CRI.	22.000 (vinte e dois mil) CRI.
Valor de Emissão	R$ 17.000.000,00 (dezessete milhões de reais).	R$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais).	R$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais).
Valor Nominal Unitário	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.		
Data de Emissão	19/06/2026	19/06/2026	19/06/2026
Data de Vencimento	27/06/2030	28/06/2030	01/07/2030
Prazo da Emissão	1.469 dias contados da Data de Emissão até a Data de Vencimento.	1.470 dias contados da Data de Emissão até a Data de Vencimento.	1.473 dias contados da Data de Emissão até a Data de Vencimento.
Local de Emissão	São Paulo, SP.		
Forma de Emissão	Nominativa e escritural.		
Atualização Monetária	Os CRI não serão atualizados monetariamente.		
Juros Remuneratórios	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,803% (dois inteiros e oitocentos e três milésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,804% (dois inteiros e oitocentos e quatro milésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,805% (dois inteiros e oitocentos e cinco milésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Subordinação	Não há.	Não há.	Não há.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronograma de Pagamentos".		
Primeiro pagamento de Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos".		
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronograma de Pagamentos".		
Primeiro pagamento de Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos".		
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas no Capítulo "Garantias".		
Regime Fiduciário	Sim.		
Garantia Flutuante	Não há.		
Coobrigação da Emissora	Não há.		
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pelas respectivas Devedoras; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pelas respectivas Devedoras à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que		

	caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3.
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 , a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Fatores de Riscos	Conforme previstos no Capítulo "Fatores de Risco".
Classificação ANBIMA	**Categoria.** Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos Imóvel(is) Destinatário(s), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. **Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pelas Devedoras. **Tipo de Segmento**. O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) enquadram-se nos segmentos "Apartamentos ou Casas", conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. **Tipo de Contrato Lastro.** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.

Característica	CRI Subordinados
Emissão	163ª
Classe	Subordinados
Série	Não aplicável
Quantidade de CRI	40.000 (quarenta mil) CRI.
Valor de Emissão	R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).
Valor Nominal Unitário	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Data de Emissão	19/06/2026
Data de Vencimento	24/06/2030
Prazo da Emissão	1.466 dias contados da Data de Emissão até a Data de Vencimento.
Local de Emissão	São Paulo, SP
Forma de Emissão	Nominativa e escritural.
Juros Remuneratórios	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Atualização Monetária	Os CRI Subordinados não serão atualizados monetariamente.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos".
Periodicidade de Pagamento da	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos".

Remuneração	
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas no Capítulo "Garantias".
Regime Fiduciário	Sim.
Garantia Flutuante	Não há.
Subordinação	Sim, os CRI Seniores têm preferência no recebimento dos pagamentos, em relação aos CRI Subordinados, na forma da Cascata de Pagamentos.
Coobrigação da Emissora	Não há.
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pelas respectivas Devedoras; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pelas respectivas Devedoras à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3.
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que 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 Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Fatores de Riscos	Conforme Anexo "Fatores de Risco".
Classificação ANBIMA	**Categoria.** Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos Imóvel(is) Destinatário(s), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. **Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pelas Devedoras. **Tipo de Segmento**. O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) enquadram-se nos segmentos "Apartamentos ou Casas", conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. **Tipo de Contrato Lastro.** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.

3.2. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização as declarações exigidas nos termos das normas emitidas pela CVM.

3.2.1. As Devedoras declararam, no âmbito dos Lastros, estarem aptas a figurarem como Devedoras dos Créditos Imobiliários que são lastros dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo:

(a) ter como setor principal de atividade das Devedoras o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis consolidadas das Devedoras;

(b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e

(c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

3.2.2. Os Avalistas declararam, no âmbito dos Lastros, estarem aptos a figurarem como avalistas dos Créditos Imobiliários que são lastros dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo:

(a) ter como setor principal de atividade das devedoras o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pelas Devedoras; e

(b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, demais entidades integrantes de conglomerado prudencial, ou suas respectivas Controladas, em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

Capítulo
Distribuição e Ofertas

4.1. Depósito para Distribuição, Negociação, custódia eletrônica e liquidação financeira. Os CRI serão depositados para:

(i) Distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3 (observado que a distribuição primária realizada pela própria Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60); e

(ii) Negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.2. Forma de Distribuição. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços, nos termos deste instrumento, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.2.1. O Coordenador Líder, na qualidade de distribuidor, iniciará cada Oferta após a divulgação do Anúncio de Início de cada Oferta e a disponibilização do respectivo Prospecto ao público investidor.

4.2.2. O Coordenador Líder, com a expressa anuência das Devedoras, elaborará o plano de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual levará em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160; e (iii) que os investidores e os representantes do Coordenador Líder tenham acesso previamente ao exemplar do Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160 para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ser esclarecidas junto ao Coordenador Líder.

4.3. Público-Alvo. Os CRI Seniores serão distribuídos publicamente aos Investidores e os CRI Subordinados serão destinados a Investidores Profissionais, nos termos da Resolução da CVM 30 e da Resolução CVM 160.

4.3.1. O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.

4.3.2. O Coordenador Líder não concederá qualquer tipo de desconto aos Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da respectiva Oferta.

4.4. Dispensa de Prospecto. Os CRI Subordinados serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º da Resolução 160.

4.4.1. Não obstante, os Investidores Profissionais, ao adquirirem os CRI, reconhecerão que:

(i) foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da respectiva Oferta;

(ii) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições;

(iii) existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160;

(iv) existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da respectiva Oferta;

(v) efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; e

(vi) optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização.

4.5. Formador de Mercado. Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou às Devedoras a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3 e em ambiente de negociação de ativos de renda fixa disponível por intermédio da CETIP21. Todavia, não foi contratado prestador de serviço para o exercício da função de formador de mercado no âmbito da Oferta.

4.6. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação das Ofertas. As Ofertas são irrevogáveis e sujeitas a condições legítimas que dependam da Emissora, das Devedoras ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

4.9.1. A revogação das Ofertas ou qualquer modificação de qualquer Oferta será imediatamente divulgada nos mesmos meios utilizados para divulgação da respectiva Oferta, conforme disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160 ("**Comunicado ao Mercado**"). Após a publicação do Comunicado ao Mercado, o Coordenador Líder somente aceitará ordens daqueles Investidores que estejam cientes de que a oferta original foi alterada e das novas condições da respectiva Oferta. Na hipótese aqui prevista, os Investidores que já tiverem aderido à respectiva Oferta serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder a respeito da modificação efetuada na respectiva Oferta, para que tais Investidores confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a aceitação da respectiva Oferta, presumida a manutenção da aceitação em caso de silêncio.

4.9.2. Em caso de desistência da aceitação da respectiva Oferta pelo Investidor em razão de revogação ou qualquer modificação na respectiva Oferta, os valores eventualmente depositados pelo investidor desistente serão devolvidos pela Emissora, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data em que receber a comunicação enviada pelo investidor de revogação da sua aceitação.

4.9.3. Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a respectiva Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160, observados que tais valores serão restituídos, se aplicável, sem qualquer remuneração, correção ou atualização. Nesse caso, os investidores deverão fornecer recibo de quitação referente aos valores restituídos.

4.7. Publicidade das Ofertas. Após o início de cada oferta a mercado, é permitido à Securitizadora e ao Coordenador Líder dar ampla publicidade às Ofertas, inclusive por meio da disseminação do (i) Prospecto, (ii) da Lâmina, (iii) de material de caráter explicativo e educacional, (iv) de material publicitário, (v) de apresentação a potenciais Investidores; e (vi) de entrevistas na mídia.

4.7.1. As comunicações previstas na Cláusula 4.5. deverão ser consistentes com o conteúdo do Prospecto, bem como observar os critérios de linguagem, qualidade, transparência e equidade nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160.

4.8. Período de Distribuição dos CRI. Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após o registro das Ofertas na CVM, nos termos do rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM 160, bem como após a divulgação do Anúncio de Início da respectiva Oferta pelo Coordenador Líder, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

4.9. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos deste instrumento, desde que observado o Montante Mínimo de CRI para cada Série, sendo que os CRI de cada Série que não forem efetivamente distribuídos no prazo previsto na Cláusula "Encerramento das Ofertas", abaixo, serão cancelados pela Emissora.

4.9.1. Diante da hipótese prevista acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente instrumento, para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída.

4.9.2. Em atendimento ao disposto no artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores podem, no ato da subscrição dos CRI, por meio do Boletim de Subscrição, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

(i) Da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou

(ii) De uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao mínimo previsto pelo ofertante e menor que a totalidade dos valores mobiliários originalmente objeto da

oferta ou da captação integral prevista.

4.9.3. Diante da hipótese prevista acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente instrumento, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída.

4.7.1. Fica expressamente estabelecido que o Montante Mínimo não implica, em nenhuma hipótese, garantia firme de colocação ou compromisso de subscrição por parte do Coordenador Líder, tratando-se apenas de parâmetro operacional para a manutenção da Oferta.

4.10. Encerramento das Ofertas. O encerramento de cada Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI de cada Oferta, por decisão da Securitizadora e/ou por decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início da respectiva Oferta, conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.

4.10.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da respectiva Oferta deve ser divulgado no Anúncio de Encerramento de cada Oferta, pelo Coordenador Líder, nos termos do anexo "M" da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos:

(i) Encerramento do prazo estipulado para cada respectiva Oferta; ou

(ii) Distribuição da totalidade dos CRI de cada Oferta.

4.11. Registro perante a ANBIMA. A Oferta será objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 19 do Código ANBIMA de Ofertas Públicas e nos termos dos artigos 15, 16, 18, 19 e 20, conforme aplicáveis, do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas do Código ANBIMA de Ofertas Públicas, no prazo máximo de 7 (sete) dias a contar da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.

4.12. Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.12.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.12.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de Transferência Eletrônica Disponível- TED. Durante a vigência do CRI o ativo deve permanecer eletronicamente custodiado na B3 e os devidos pagamentos realizados por meio da B3.

4.13. Restrições de Negociação. A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores no âmbito das Ofertas somente poderá ser destinada a Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais mesmo enquanto a

Oferta estiver aberta e não poderá ocorrer para o público em geral, tendo em vista que as Devedoras não cumprem os requisitos previstos no §10 e §11 do artigo 33 da Resolução CVM 60 e no inciso II, parágrafo único, do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

4.14. Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado pelo Coordenador Líder (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas exclusivamente as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas); e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada; não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

4.15. Ofertas dos CRI para cada Série. A Emissora poderá, até a verificação do atingimento do valor total da Emissão, conforme previsto neste instrumento, ofertar publicamente as 6 (seis) séries desta Emissão, desde que observado o Montante Mínimo para cada Oferta, na forma prevista no artigo 22, inciso X, da Lei 14.430 e nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a", da Resolução CVM 160, mediante a realização de uma ou mais ofertas públicas de distribuição, objeto de registro na CVM sob o rito automático de distribuição no mercado brasileiro de capitais, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, nos termos deste Termo de Securitização, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, observado que as Séries terão as características especificadas na Cláusula "Características dos CRI".

4.15.1. Conforme previsto acima e no Anexo "Destinação de Recursos" deste instrumento, os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, excluídos aqueles referentes às retenções previstas nos Lastros para pagamento das Despesas Iniciais e constituição dos Fundos, serão integralmente destinados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento do Empreendimento. Por tal motivo, os desembolsos dos recursos oriundos com a emissão das Notas as Devedoras, nos termos dos Lastros, serão realizados no decorrer do período de construção do Empreendimento, de forma que as Ofertas não serão realizadas concomitantemente por conta do prazo máximo de distribuição de 180 (cento e oitenta) dias, previsto no artigo 48 da Resolução CVM 160, visto que as integralizações das Séries dos CRI deverão ocorrer com cronogramas distintos. Tal estrutura consubstancia-se nos preceitos descritos no artigo 22, inciso X, da Lei 14.430, no artigo 35, parágrafo 4º da Resolução CVM 60 e nos itens 11 a 14 do Ofício Circular n.º 7/2023/CM/SRE.

4.15.2. Na hipótese de os CRI de quaisquer Ofertas não virem a ser distribuídos ou caso os CRI de uma respectiva Série de uma determinada Oferta sejam distribuídos parcialmente, nos termos permitidos neste instrumento, eventual saldo dos CRI não colocado no âmbito da respectiva Oferta será cancelado pela Emissora, por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, sendo que neste caso não há necessidade de aprovação da Assembleia para realização do referido aditamento.

4.15.3. Conforme descrito na Cláusula "Características dos CRI", os CRI estarão sujeitos aos mesmos direitos e garantias de todas as Séries, de forma que inexistirá qualquer espécie de subordinação ou preferência entre elas e todas as Ofertas estão sujeitas às regras de distribuição previstas neste instrumento e no Contrato de Distribuição.

4.15.4. Uma vez que as características das Ofertas e dos CRI estão definidas desde já, não será necessária a realização de aditamento ao presente Termo de Securitização para prever as características de cada Série e das respectivas Ofertas, sendo certo que, previamente à realização de cada Oferta, serão adotados pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder os seguintes atos:

(i) Protocolo deste Termo de Securitização na B3, em conjunto com a Declaração da Instituição Custodiante prevista no Anexo "Declaração da Instituição Custodiante" deste instrumento; e

(ii) Após a obtenção do registro na B3, será realizado o protocolo do pedido de registro da respectiva Oferta na CVM, com a subsequente divulgação do Anúncio de Início de cada Oferta, a adoção das demais providências e procedimentos previstos na regulamentação que rege as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

Capítulo
Subscrição e Integralização

5.1. Subscrição. Os CRI serão subscritos em mais de uma Datas de Integralização, por meio da celebração do respectivo Boletim de Subscrição (CRI).

5.2. Integralização. Os CRI serão integralizados em uma ou mais Data(s) de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista ou em parcelas, conforme disposições do Boletim de Subscrição (CRI), devendo a respectiva Data de Integralização constar do respectivo Boletim de Subscrição (CRI).

5.2.1. A Integralização dos CRI deve observar os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste instrumento.

5.3. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização.

5.4. Ágio ou Deságio. Será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio e, caso ocorra, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária dentre os investidores. A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, de comum acordo entre as Partes, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa de remuneração; (ii) 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 (iii) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder.

Capítulo

Remuneração, Amortização e Resgate

6.1. Remuneração. A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário desde a primeira Data de Integralização de uma respectiva Série e será devida nas respectivas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.2. Cálculo da Remuneração. A Remuneração será calculada de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo "Fórmulas".

6.3. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRIs não será atualizado monetariamente.

6.4. Amortização Ordinária. Os CRI serão ordinariamente amortizados na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.5. Cálculo da Amortização. O cálculo da amortização será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo "Fórmulas".

6.6. Amortização Extraordinária e Resgate dos CRI. Os CRI serão amortizados extraordinariamente, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, ou resgatados antecipadamente (conforme o caso), com todo e qualquer recurso oriundos de Créditos Imobiliários e/ou quaisquer valores relacionados às Garantias, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), observada a Cascata de Pagamentos, sendo certo que o pagamento do vencimento antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

6.6.1. Os Créditos Imobiliários serão obrigatoriamente amortizados ou resgatados, conforme o caso, de forma ordinária e/ou extraordinária, nas hipóteses previstas nos Lastros.

6.6.2. Os recursos recebidos pela Securitizadora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de quaisquer valores relacionados às Garantias serão utilizados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos no próximo mês, sempre na próxima Data de Pagamento.

6.6.3. A correspondente amortização extraordinária ou o correspondente resgate total dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos, pela Securitizadora.

6.6.4. A Securitizadora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

6.6.5. As Devedoras tem a prerrogativa de realizar a amortização extraordinária facultativa das Notas e o resgate antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários, de acordo com as regras e procedimentos estipulados nos Lastros para esse fim. Nesse caso, os recursos oriundos da amortização extraordinária facultativa das Notas de uma determinada série serão destinados à amortização extraordinária dos respectivos CRI, e os recursos oriundos do resgate antecipado facultativo das Notas de uma determinada série serão destinados ao resgate antecipado dos respectivos CRI, nos termos dos Lastros e deste instrumento.

6.7. Valor de Pagamento Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar qualquer forma de amortização extraordinária ou qualquer forma de resgate antecipado total dos CRI (incluindo o vencimento antecipado dos CRI) será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável.

6.7.1. O Prêmio de Pagamento Antecipado (conforme definido nos Lastros) será devido (e deverá ser acrescido ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado) nas hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa e resgate antecipado facultativo.

6.7.2. O Prêmio de Pagamento Antecipado **não** será devido exclusivamente na hipótese em que a amortização extraordinária compulsória e/ou o resgate antecipado compulsório for realizado com recursos oriundos dos Direitos Creditórios ou para recomposição do LTV, nos termos da Cascata de Pagamentos, bem como na hipótese de recomposição do *Covenant* de Receita.

6.8. Cronograma de Pagamentos. O(s) Cronograma(s) de Pagamentos, inicialmente, é(são) aquele(s) constante(s) no Anexo "Cronograma de Pagamentos" e poderá(ão) ser alterado(s) pela Securitizadora somente mediante aprovação pelos Titulares dos CRI em Assembleia, para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

6.8.1. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Securitizadora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Instrumento.

6.8.2. Ainda, na hipótese de alteração da tabela de amortização, a Emissora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data da referida alteração

6.9. Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI nos termos deste instrumento aqueles que forem Titulares dos CRI no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

6.9.1. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.9.2. Caso as Devedoras não cumpram quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força dos Lastros, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e remuneração, das Despesas da Operação ou, ainda, pagamentos devidos em razão de vencimento antecipado das Notas, na forma dos Lastros, a Securitizadora e o Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, deverão adotar todos as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

6.9.3. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Securitizadora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI, com os consequentes resgates proporcionais dos CRI, conforme aplicável.

6.10. Fundo de Reserva. O Fundo de Reserva será constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Reserva pela Securitizadora, por conta e ordem das Devedoras, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados às Devedoras, nos termos dos Lastros.

6.10.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte das Devedoras e/ou de Garantidores assumidas nos Documentos da Operação.

6.10.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, em uma Data de Verificação, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto das Devedoras, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

6.10.3. A recomposição pelas Devedoras acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedoras.

6.10.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará as Devedoras às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

6.10.5. O critério utilizado pelas Partes para estabelecer o Valor de Constituição do Fundo de Reserva e Valor Mínimo do Fundo de Reserva foi a PMT dos CRI. Dessa forma, caso haja redução ou

aumento do valor das PMT ao longo da Operação, o Valor de Constituição do Fundo de Reserva e o Valor Mínimo do Fundo de Reserva também serão proporcionalmente reduzidos ou aumentados, conforme aplicável.

6.10.6. Caso os valores do Fundo de Reserva se tornem superiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Securitizadora deverá utilizar o excedente conforme a Cascata de Pagamentos. Ainda, caso o saldo devedor dos CRI seja igual ou inferior ao valor do Fundo de Reserva e o LTV esteja enquadrado, a Securitizadora deverá utilizar a totalidade dos recursos do Fundo de Reserva para a amortização extraordinária compulsória das Notas e, consequentemente, dos CRI.

6.11. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora nos termos dos Lastros, as Devedoras e os respectivos Garantidores ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios sobre os débitos em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Capítulo
Cascata de Pagamentos

7.1. Cascata de Pagamentos. A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, inclusive suas antecipações (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia) devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(i) Liberação do valor equivalente ao RET aplicável para o mês anterior por meio de depósito na Conta da Devedora (Mar Turquesa), conforme apontado no Relatório de Monitoramento, para pagamento do RET pela Mar Turquesa;

(ii) Liberação, à Mar Turquesa, do valor equivalente à Corretagem aplicável para o mês anterior, conforme apontado no Relatório de Monitoramento, por meio de depósito na Conta da Devedora (Mar Turquesa), para pagamento da Corretagem pela Mar Turquesa, limitado a 6,20% (seis inteiros e vinte centésimos por cento) do valor da venda do(s) imóvel(eis), conforme aplicável;

(iii) Pagamento das Despesas da Operação, caso os recursos oriundos do Fundo de Despesas sejam insuficientes para tanto;

(iv) Recomposição do Fundo de Despesas, até o Valor de Mínimo do Fundo de Despesas, se aplicável;

(v) Pagamento de parcela(s) de Remuneração dos CRI Seniores (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;

(vi) Pagamento de parcela(s) de amortização ordinária dos CRI Seniores (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;

(vii) Pagamento da parcela mensal de Remuneração dos CRI Seniores, se aplicável;

(viii) Pagamento de parcela de amortização ordinária dos CRI Seniores, se aplicável;

(ix) Recomposição do Fundo de Reserva, até o limite do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, se aplicável;

(x) Amortização extraordinária compulsória dos CRI Seniores para enquadramento do LTV em valor equivalente ao necessário para que o LTV seja recomposto, se aplicável;

(xi) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens (i) a (x) acima serão aplicados da seguinte forma:

(a) Até o Fundo de Obras atingir volume equivalente a 105% (cento e cinco por cento) do saldo de obra do Empreendimento, conforme indicado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição, 100% (cem por cento) dos recursos excedentes serão utilizados, por conta e ordem das Devedoras, para composição ou complemento do Fundo de Obras, conforme aplicável; e

(b) Após o Fundo de Obras atingir o limite estipulado no item "a" acima, a totalidade dos recursos excedentes será utilizada para amortização extraordinária compulsória das notas ou resgate antecipado compulsório dos CRI Seniores, conforme aplicável.

(xii) Pagamento de parcela(s) de Remuneração dos CRI Subordinados (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;

(xiii) Pagamento de parcela(s) de amortização ordinária dos CRI Subordinados (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;

(xiv) Pagamento da parcela mensal de Remuneração dos CRI Subordinados, se aplicável;

(xv) Pagamento de parcela de amortização ordinária dos CRI Subordinados, se aplicável;

Capítulo
Garantias

8.1. Constituição. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas abaixo, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.2. Disposições Comuns a Todas as Garantias. As disposições previstas abaixo se aplicam a todas as Garantias.

8.2.1. As Garantias serão constituídas diretamente em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável.

8.2.2. As Garantias são consideradas, para todos os fins de direito, um acessório dos Créditos Imobiliários.

8.2.3. As Garantias entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia, incluindo eventuais Garantias fiduciárias (observadas, no entanto, eventuais condições suspensivas previstas nos respectivos instrumentos, se aplicável), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

8.2.4. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas com a conclusão de todos os registros e arquivamentos aplicáveis, no prazo e forma estipulados nos respectivos Contratos de Garantia.

8.2.5. Por meio da constituição das Garantias fiduciárias, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia, nos limites e condições descritos nos Contratos de Garantia.

8.2.6. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre o bens e direitos objeto das Garantias fiduciárias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial das Devedoras e/ou dos Garantidores, a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

8.2.7. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte das Devedoras e/ou dos Garantidores, a Securitizadora, desde que observados os procedimentos previstos nos Lastros e nos demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

8.2.8. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, em conjunto ou isoladamente, tantas vezes quantas forem necessárias, na ordem que entender melhor, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora e em benefício dos Titulares dos CRI.

8.2.9. As Devedoras, os Garantidores e a Securitizadora acordaram, ainda, nos termos dos Lastros, que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a

Securitizadora autorizada a utilizar integralmente o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a liquidação das Obrigações Garantidas.

8.2.10. A excussão de uma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

8.2.11. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, as Devedoras permanecerá responsáveis pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos na Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.

8.2.12. A Securitizadora poderá contratar, às expensas das Devedoras, terceiros para a prestação de serviços de excussão da garantia, incluindo assessores legais. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação às garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em benefício da Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada às Devedoras, mas independerá da anuência dessa.

8.3. Aval. Os Avalistas compareceram aos Lastros para prestar o Aval, solidário, nos termos e condições estipulados nos Lastros.

8.4. Alienação Fiduciária de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pelas AFI, nos termos do(s) Contrato(s) de AFI e dos Lastros.

8.4.1. A formalização da(s) AFI ocorrerá por meio do Contrato de AFI. Contudo, caso seja emitida exigência pelo Cartório de Registro de Imóveis no sentido de que o instrumento pelo qual a formalização de determinada AFI deverá ser por meio de escritura pública e desde que, após respondida a referida exigência, o Cartório de Registro de Imóveis permaneça com o entendimento acerca da escritura pública, as Partes desde já concordam que a Securitizadora, o respectivo Garantidor AFI e as Devedoras deverão celebrar a respectiva escritura pública de alienação fiduciária, que terá as mesmas cláusulas, termos e condições dos Contratos de AFI que vierem a substituir, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI para tanto. Ainda, as despesas relacionadas à lavratura da referida escritura pública de alienação fiduciária deverão ser arcadas pelas Devedoras.

8.4.2. Uma vez geradas as Unidades, com a individualização das respectivas matrículas, a AFI passará a englobar, automaticamente, as Unidades geradas do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia Empreendimento que vierem a ser indicadas no Contrato de AFI, as quais poderão ser comercializadas, nos termos deste instrumento e do(s) Contrato(s) de AFI. As Partes desde já estabelecem que as AFI sobre as Unidades Permutadas serão liberadas pela Securitizadora, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI, por meio do termo de liberação constante no anexo

do Contrato de AFI, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do envio, pelas Devedoras, dos documentos necessários que evidenciem a emissão do Habite-se do Empreendimento.

8.4.3. A Mar Turquesa se obriga, ainda, a constituir uma garantia adicional sobre um ou mais Imóvel(is) Garantia Adicional(is), sendo que:

(i) para fins da primeira Liberação (Fundo de Obras), a Mar Turquesa deverá comprovar a prenotação de AFI sobre o(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) que, em conjunto, perfaçam valor de venda forçada mínimo de R$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), apurado conforme laudo de avaliação emitido por uma das Empresas de Avaliação Autorizadas ou pela Valory Engenharia de Avaliações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 06.099.999/0001-54, o qual deverá conter informação do valor de venda forçada dos Imóvel(is) Garantia;

(ii) caso os o(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) mencionados no item (i) acima tenham valor de avaliação forçada dos Imóvel(is) Garantia inferior a R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), a Mar Turquesa deverá, até (a) 365º (trecentésimo sexagésimo quinto) dia após a primeira Data de Integralização dos CRI; ou (b) a data em que o Loan-to-Value (LTV) da Operação ultrapassar 50% (cinquenta por cento), o que ocorrer primeiro, a Mar Turquesa e/ou o respectivo Garantidor AFI se obrigam a comprovar a prenotação de AFI sobre outro(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) que, em conjunto com aqueles mencionados no item (i) acima, somem valor de avaliação forçada dos Imóvel(is) Garantia equivalente a R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), apurado conforme laudo de avaliação emitido por uma das Empresas de Avaliação Autorizadas, observado, no entanto, que o laudo de avaliação mencionado no item "i" acima deverá ser atualizado anualmente para fins de apuração do valor total de R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) mencionado neste item para todos os imóveis adicionais dados em garantia.

8.4.3.1. O instrumento que constituirá a garantia sobre o(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) mencionados na Cláusula 8.4.3 acima (ii) será(ão) celebrado(s) nos moldes do Contrato de AFI; (ii) deverão ser registrados nos mesmos prazos previstos no Contrato de AFI e que passarão a ser contados a partir da ocorrência dos eventos (i) ou (ii) acima descritos e serão os mesmos prazos previstos para o registro da AFI. O inadimplemento de qualquer das obrigações previstas nesta cláusula ensejará, independentemente de aviso ou notificação, (a) o vencimento antecipado das obrigações da Operação; e (b) a obrigação de recomposição imediata da garantia, a exclusivo critério dos Titulares do CRI em Assembleia (CRI), sem prejuízo das demais penalidades contratuais aplicáveis. Fica estabelecido que o(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) referido(s) na Cláusula 8.4.3 acima será(ão) liberado(s) após o montante total das Distribuição(ões) (Oceano Negro) que tiverem sido depositadas na Conta Centralizadora correspondam ao valor atribuído ao(s)

respectivo(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) (conforme previsto no respectivo Contrato de AFI) ou ao valor de R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais).

8.4.3.2. A Mar Turquesa e/ou o Garantidor AFI do(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) poderá(ão), ainda, solicitar a inclusão e/ou substituição do(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) por outro(s), sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI), desde que a notificação enviada à Securitizadora nesse sentido contenha as informações abaixo elencadas e os documentos abaixo mencionados:

(i) A identificação do(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) que pretende incluir ou substituir, conforme o caso, em conjunto com o laudo de avaliação emitido por uma das Empresas de Avaliação Autorizadas;

(ii) A identificação do(s) novo(s) imóvel(is) que será(ão) objeto de substituição (número da matrícula e identificação do cartório de registro de imóveis competente), que deverá(ão) ser de propriedade do Garantidor AFI, das Devedoras ou de suas Controladas, Controladoras ou Afiliadas, acompanhado do respectivo laudo de avaliação emitido por uma das Empresas de Avaliação Autorizadas do novo imóvel que será objeto de substituição, sendo certo que o valor agregado de venda forçada dos Imóvel(is) Garantia, após a referida substituição, não poderá ser inferior a R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais);

(iii) Apresentação do respectivo relatório de auditoria do(s) novo(s) imóvel(is) que será(ão) objeto de substituição, observado que referido relatório deverá ser elaborado por um dos seguintes assessores legais NFA Advogados, FLH Advogados, Mattos Filho, Freitas Leite, Cescon Barrieu Flesch & Barreto Advogados ou Demarest, contratado às expensas das Devedoras ou do Garantidor do(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is), e o escopo da referida auditoria de tais novos imóveis deverá observar, no mínimo, a lista de auditoria constante no Anexo "Lista de Auditoria – Substituição dos Imóveis Garantia Adicionais" dos Lastros, cuja lista de documentos é de conhecimento da Securitizadora; e

(iv) O relatório de auditoria elaborado para os novo(s) imóvel(is) que será(ão) objeto de substituição e emitido por um dos escritórios mencionados no item acima não poderá conter quaisquer tipos de ressalvas e/ou pendências de envio de documentos relacionados ao novo imóvel objeto de substituição e/ou ao proprietário e/ou antecessores do referido novo imóvel, sendo certo que o novo imóvel deverá ser localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

8.4.3.3. A Securitizadora, após 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da notificação prevista na Cláusula 8.4.3.2., deverá manifestar-se à Mar Turquesa e/ou ao Garantidor AFI do(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) acerca da substituição pretendida, sendo certo que, uma vez atendidos os critérios estabelecidos na referida Cláusula e apresentada a documentação aplicável, a substituição será considerada aprovada, independentemente de deliberação adicional. Na hipótese de não atendimento de quaisquer dos requisitos previstos na Cláusula 8.4.3.2., a substituição deverá ser submetida à deliberação em Assembleia (CRI), podendo a Securitizadora solicitar o envio de documentos adicionais para fins de complementação das informações apresentadas.

8.4.3.4. Caso o relatório de auditoria do novo imóvel objeto de substituição contenha qualquer tipo de apontamento, ressalva e/ou pendência de envio de quaisquer documentos necessários para que não possua apontamentos, a substituição do(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) dependerá de aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia.

8.4.3.5. Caso os Titulares dos CRI aprovem a substituição do(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) na hipótese prevista na Cláusula 8.4.3.3. acima, as Partes celebrarão o respectivo instrumento de alienação fiduciária do novo imóvel objeto de substituição, nos mesmos moldes do Contrato de AFI celebrado para constituição da AFI do(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is), em até 20 (vinte) Dias Úteis contados do envio, pela Mar Turquesa e/ou pelo Garantidor AFI do(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) à Securitizadora, do respectivo ato societário do proprietário do novo imóvel objeto de substituição, devidamente celebrado e protocolado perante a Junta Comercial do Estado da sede do referido proprietário, e que referido ato societário tenha como objeto a aprovação da constituição da alienação fiduciária do novo imóvel em favor da Securitizadora como garantia das Obrigações Garantidas.

8.4.3.6. No prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do registro do instrumento de alienação fiduciária do novo imóvel objeto de substituição, a Securitizadora emitirá o respectivo termo de liberação de garantia relacionado ao(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) que foi substituído ou incluído.

8.4.3.7. No prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da celebração do instrumento de alienação fiduciária mencionado na Cláusula 8.4.3.5., as Partes se obrigam a, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia (CRI), aditarem os Documentos da Operação necessários para atualizar a definição “Garantidores AFI”, caso necessário, em razão da substituição mencionada acima.

8.4.4. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo essa uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas

especificidades, que no caso de excussão das AFI, se o valor de avaliação, de adjudicação, de arrematação, de compra particular do(s) Imóvel(is) Garantia por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pelos Garantidores AFI, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que as Devedoras seguirão responsáveis pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Securitizadora.

8.5. Alienação Fiduciária de Participações. A Operação contará com a garantia real representada pela AFP, nos termos do Contrato de AFP, observado o disposto abaixo.

8.5.1. A partir da data de celebração do Contrato de AFP, a Sociedade deve passar a direcionar toda e qualquer Distribuição, presente e futura, exclusivamente para Conta Centralizadora, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, para que sejam utilizados, pela Securitizadora, de acordo com a Cascata de Pagamentos. Da mesma forma, a partir da superação da Condição Suspensiva (conforme definida no Contrato de AFP), a Oceano Negro deverá direcionar toda e qualquer Distribuição(ões) (Oceano Negro), presente e futura, exclusivamente para a Conta Centralizadora, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, para que os respectivos recursos sejam utilizados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos.

8.5.2. A partir do momento em que, nos termos deste instrumento, os pagamentos das Distribuições das Participações e das Distribuição(ões) (Oceano Negro) devem passar a ser feitos na ou transferidos para a Conta Centralizadora, caso qualquer recurso oriundo das Distribuições seja pago pela respectiva Sociedade (ou recebido pelas Devedoras e/ou por Garantidores AFP), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, as Devedoras, a Sociedade e/ou os respectivos Garantidores AFP se obrigam a repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

8.5.3. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará as Devedoras e o(s) Garantidor(es) AFP às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

8.6. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A Operação contará com a garantia real representada pela CF, nos termos do Contrato de CF, observado o disposto abaixo.

8.6.1. A partir da data de celebração do Contrato de CF, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios deverão ser integral e exclusivamente pagos na Conta Centralizadora, para que sejam utilizados, pela Securitizadora, de acordo com a Cascata de Pagamentos, observado o prazo de operacionalização do pagamento dos Direitos Creditórios na Conta Centralizadora, previsto no Contrato de CF.

8.6.2. A partir do momento em que, nos termos dos Lastros e do Contrato de CF, os pagamentos dos Direitos Creditórios devem passar a ser feitos na Conta Centralizadora, caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pelo respectivo Devedor de Direitos Creditórios (ou recebido pelo Garantidor CF), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, o Garantidor CF se obriga a informar a Securitizadora a origem dos valores recebidos e repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora, semanalmente, todo último Dia Útil de cada semana e, caso os recursos sejam repassados após este prazo, serão devidos Encargos Moratórios sobre os valores não repassados.

8.6.3. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará as Devedoras e os Garantidores às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

8.6.4. Após a celebração do Contrato de CF, toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, será realizada pelo Garantidor CF.

8.6.5. A partir da presente data, o Contrato de CF deve ser aditado, nos prazos e na forma estabelecidos no referido instrumento, para refletir a atualização de lista de Direitos Creditórios, seja pela exclusão de Direitos Creditórios e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios que passem a fazer parte da referida Garantia.

8.6.6. O Agente de Monitoramento terá a responsabilidade de acompanhamento e monitoramento dos Direitos Creditórios, bem como de acompanhamento e monitoramento de sua gestão e cobrança, nos termos dos Documentos da Operação e do Contrato de Monitoramento.

8.6.7. Para os fins do disposto acima, as Devedoras deverão disponibilizar o disponibilizar extrato / o acesso à Conta da Centralizadora ao Agente de Monitoramento, bem como disponibilizar, mensalmente, os seus respectivos extratos ao Agente de Monitoramento e à Securitizadora.

8.7. Fundos. Os Fundos também são Garantia da Operação, observadas as regras estipuladas nas Cláusulas específicas para cada Fundo, sendo certo que o disposto abaixo será aplicável, de forma comum, a todos os Fundos.

8.7.1. As Devedoras e os Garantidores não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição dos Fundos, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos de um determinado Fundo para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

8.7.2. Os recursos de um Fundo somente podem ser utilizados para os fins dispostos neste instrumento e, caso contrário, dependerá de autorização dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia, de forma que as Devedoras e Garantidores não terão poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora, sem prejuízo da aplicação

dos recursos conforme Investimentos Permitidos de acordo com as regras previstas neste instrumento.

8.7.3. Sem prejuízo do disposto acima e observada a Cascata de Pagamentos, caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, para os objetivos de outros Fundos e/ou, até, para o pagamento de Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação

8.7.4. A hipótese acima não altera em qualquer aspecto as obrigações das Devedoras em cumprirem suas obrigações, tais como a obrigação de recomposição dos Fundos e tampouco o pagamento das Obrigações Garantidas

8.8. *Covenants*. As Devedoras e os Garantidores deverão assegurar que os *Covenants* sejam respeitados, a todo o tempo durante o prazo da Operação, sendo que as regras de verificação, de penalidades por descumprimento e de recomposição dos C*ovenants* estão devidamente pormenorizadas nos Lastros.

8.8.1. A Securitizadora realizará a verificação dos *Covenants*, em cada Data de Verificação, com base no Relatório de Medição, no Relatório das Devedoras e no Relatório de Monitoramento.

8.9. LTV. A todo tempo até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, as Devedoras e o(s) Garantidor(es) deverão assegurar que seja mantido o LTV máximo de 75% (setenta e cinco por cento), o qual será calculado conforme disposto no Anexo "Fórmulas".

8.9.1. A Securitizadora, com base no Relatório de Medição e no Relatório de Monitoramento, verificará o cumprimento do LTV, ao menos uma vez por mês, na Data de Verificação, e sempre com base nas informações dispostas nos últimos relatórios disponíveis. A Securitizadora enviará ao Agente Fiduciário o resultado de cada apuração do LTV, tão logo tenha sido realizada a respectiva apuração. Sendo que a primeira verificação ocorrerá em 60 (sessenta) dias contados da data da primeira Liberação (Fundo de Obras).

8.9.2. Caso seja constatado, na Data de Verificação, o descumprimento do LTV, a Securitizadora reterá os recursos necessários disponíveis na Conta Centralizadora e os utilizará na Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, em montante suficiente para reestabelecer integralmente o LTV, nos termos da Cascata de Pagamentos. Caso os recursos existentes na Conta Centralizadora sejam insuficientes para a recomposição do LTV, a Securitizadora notificará as Devedoras informando sobre o descumprimento.

8.9.3. As Devedoras, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação mencionada acima, deverão realizar o depósito, na Conta Centralizadora, de recursos para Amortização Extraordinária Compulsória e proporcional do saldo devedor das Notas, em montante suficiente para reestabelecer integralmente o LTV.

8.9.4. O não cumprimento do previsto nos itens acima será considerado como descumprimento de obrigação pecuniária por parte das Devedoras, sujeito às penalidades previstas neste instrumento

8.10. *Covenant* de Receita. As Devedoras e os Garantidores deverão assegurar que seja mantido, a todo momento, o *Covenant de Receita,* a partir da primeira Data de Integralização (CRI) até a quitação integral das Obrigações Garantidas, o qual será calculado conforme disposto no Anexo "Fórmulas". A Securitizadora, com base no Relatório de Medição e no Relatório de Monitoramento, verificará o cumprimento do *Covenant* de *Receita*, semestralmente, sendo a primeira verificação realizada após 180 (cento e oitenta) dias contados da primeira Data de Integralização dos CRI, na Data de Verificação do respectivo mês

8.11. Verificação. A Securitizadora será responsável pela verificação dos *Covenants* e do LTV, em cada Data de Verificação, com base nas informações da Conta Centralizadora, bem como com base no Relatório de Medição, no Relatório das Devedoras e no Relatório de Monitoramento, sempre e quando os receba em tempo hábil, nos termos deste instrumento, sempre e quando os receba em tempo hábil, nos termos deste instrumento e dos Lastros.

8.12. Relatórios. Nos termos dos Lastros, o acompanhamento de evolução das obras do Empreendimento será feito pelo Agente de Medição, e o acompanhamento do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios será feito pelo Agente de Monitoramento. Os referidos agentes emitirão Relatório de Medição e Relatório de Monitoramento. A Securitizadora verificará a evolução das obras, o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios o atendimento dos *Covenants* exclusivamente com base nos relatórios aqui mencionados, bem como com base nos documentos disponibilizados pelas Devedoras e Garantidores, nos termos dos Lastros.

Capítulo
Empreendimento(s)

9.1. Desenvolvimento. A evolução das obras do Empreendimento será apurada pelo Agente de Medição, de acordo com as regras estipuladas no Lastro (Mar Turquesa).

9.2. Fundo de Obras. O Fundo de Obras será constituído na Conta Centralizadora, por meio da retenção, pela Securitizadora, por conta e ordem das Devedoras, do saldo dos recursos da respectiva Integralização, nos termos dos Lastros, e sua complementação será realizada com recursos oriundos das demais Integralizações, bem como com os eventuais recursos excedentes da Cascata de Pagamentos, nos termos dos Lastros.

9.2.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente destinados às despesas relacionadas às obras do Empreendimento, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, incluindo materiais e equipamentos comprados e estocados no Empreendimento, em seu almoxarifado, ou local semelhante no(s) próprio(s) Empreendimento, nos termos do Lastro (Mar Turquesa).

9.2.2. Os recursos do Fundo de Obras serão disponibilizados à Mar Turquesa de acordo com as regras estipuladas no Lastro (Mar Turquesa) para tanto.

9.2.3. Uma vez encerradas as obras do Empreendimento, conforme atestado em Relatório de Medição, eventual valor remanescente no Fundo de Obras deverá ser utilizado de acordo com a Cláusula "Cascata de Pagamentos".

Capítulo
Vencimento Antecipado

10.1. Eventos de Vencimento Antecipado. As obrigações das Devedoras constantes dos Lastros poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, de forma **não** automática (observado o previsto na Cláusula 10.1.5.), na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo, observados os prazos de cura aplicáveis:

OBRIGAÇÕES DA OPERAÇÃO

(i) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento;

(ii) Descumprimento, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do descumprimento;

CRÉDITO

(iii) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), conforme aplicável;

(iv) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, suas Controladas e/ou Afiliadas, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

(v) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), das Devedoras, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva afiliada, sendo certo, no entanto, que o encerramento de Afiliadas como consequência exclusiva da

conclusão do respectivo projeto desenvolvido não será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado;

(vi) Protesto de títulos contra as Devedoras, em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA (IBGE), salvo se, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(vii) Protesto de títulos contra qualquer Garantidor (bem como contra as respectivas Controladoras ou Controladas das Devedoras e/ou dos Garantidores), em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA (IBGE), salvo se, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(viii) Descumprimento ou decretação de vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelas Devedoras junto a outras instituições nos mercados financeiro e de capitais, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA (IBGE), salvo se comprovado, em até 3 (três) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(ix) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras, Controladas, e demais empresas do seu grupo econômico) junto a outras instituições nos mercados financeiro e de capitais, pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras, Controladas, Afiliadas e demais empresas do seu grupo econômico), em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA (IBGE), salvo se comprovado, em até 3 (três) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(x) Decreto expropriatório, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativo de propriedade das Devedoras, ou ainda a posse, direta ou indireta, das

Devedoras, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), exceto caso seja obtido efeito suspensivo ou medida com o mesmo efeito no prazo de até 15 (quinze) dias contados do respectivo fato;

(xi) Sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativo de propriedade de qualquer Garantidor, ou ainda a posse, direta ou indireta, de qualquer Garantidor, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação do confisco seja superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), exceto caso seja obtido efeito suspensivo ou medida com o mesmo efeito no prazo de até 15 (quinze) dias contados do respectivo fato;

(xii) Efetivação de desapropriação ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que exproprie ativo de propriedade do Garantidor, ou ainda a posse, direta ou indireta, de qualquer Garantidor, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação seja sobre parcela igual ou superior a 30% (trinta por cento) de seus bens e/ou ativos do Garantidor, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental;

(xiii) Caso a Mar Turquesa celebre qualquer forma de endividamento no âmbito do mercado financeiro, mercado bancário e/ou mercado de capitais;

GARANTIAS

(xiv) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação;

(xv) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas;

(xvi) Recebimento, pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à exigida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;

(xvii) Descumprimento da obrigação de recomposição de um *Covenant*, quando possível, nos termos exigidos nos Lastros, na forma e no prazo estabelecidos neste instrumento;

(xviii) Descumprimento da obrigação de recomposição do LTV e composição do *Covenant* de Receita, nos termos do Lastro (Mar Turquesa);

(xix) Caso as Devedoras deixem de entregar qualquer informação solicitada pela Securitizadora, Agente Fiduciário, Agente de Medição e/ou Agente de Monitoramento, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto nos Lastros, observado o prazo de cura de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de envio da notificação de descumprimento;

(xx) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta, das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;

SOCIETÁRIO

(xxi) Transformação do tipo societário das Devedoras e/ou alteração no objeto social das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pelas Devedoras e/ou pelo respectivo Garantidor;

(xxii) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor, exceto por reorganizações societárias que não tem alterem o controle indireto das Devedoras e/ou dos Garantidores;

(xxiii) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo as Devedoras e/ou de qualquer Garantidor, exceto por reorganizações societárias que não tem alterem o controle indireto das Devedoras e/ou dos Garantidores;

(xxiv) Inclusão, em acordo societário ou contrato social das Devedoras e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação;

(xxv) Redução de capital social das Devedoras e/ou da Avalista pessoa jurídica, sem a prévia autorização expressa dos Titulares dos CRI, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei 6.404, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;

(xxvi) Resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pelas Devedoras, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, mútuo financeiro, devolução de adiantamento para futuro aumento de capital ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios

ou repasse de recursos das Devedoras para outras empresas do grupo societário, (exceto os dividendos obrigatórios por lei, juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios);

(xxvii) Caso as Devedoras realizem a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118, conforme em vigor, sendo certo que as Devedoras poderão adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme mencionada neste item;

FORMALIZAÇÃO

(xxviii) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação, desde que não curada em prazo específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 5 (cinco) Dias Úteis por meio de aditamento ou assunção de nova obrigação com mesmo efeito;

(xxix) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total de quaisquer das obrigações das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;

(xxx) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos dos Lastros, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;

(xxxi) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação (com exceção dos Lastros), seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;

(xxxii) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação;

(xxxiii) Prática, pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de

suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

(xxxiv) Constatação de que as Devedoras utilizaram recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos dos Lastros, sendo certo que as Devedoras têm até a Data de Vencimento da Operação para comprovar a destinação dos recursos desta;

SEGUROS

(xxxv) Caso as obrigações de contratação, renovação e/ou de endosso de Seguros à Securitizadora previstas nos Documentos da Operação, sejam descumpridas e não sejam sanadas em prazo especificado em notificação pela Securitizadora ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da notificação de descumprimento, a critério da Securitizadora;

(xxxvi) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de qualquer Seguro contratado no âmbito da Operação;

ATIVIDADES DAS DEVEDORAS E GARANTIDORES

(xxxvii) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão ou em prazo especificado em notificação pela Securitizadora, as Devedoras e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que a renovação ainda não tenha sido aprovada embora os pedidos de renovação tenham sido realizados tempestivamente e nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis;

DECISÕES JUDICIAIS, ADMINISTRATIVAS E ARBITRAIS

(xxxviii) Descumprimento pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, sendo certo que, decisões das quais caibam recursos e/ou que estejam sob efeito suspensivo, não serão enquadradas como descumprimento.

(xxxix) Existência contra as Devedoras, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial não transitada em julgada, em qualquer procedimento investigativo, administrativo, ou extrajudicial que não esteja sob efeito suspensivo (a ser obtido em até 15 (quinze) Dias Úteis da respectiva decisão), relacionada à Legislação Socioambiental;

(xl) Existência contra as Devedoras, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial transitada em julgado, em qualquer procedimento investigativo, administrativo, ou extrajudicial relacionada à Legislação Socioambiental;

COMPLIANCE

(xli) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, conforme decisão proferida em primeiro grau de jurisdição, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pelas Devedoras, pelos Garantidores, por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições);

(xlii) Existência contra as Devedoras, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

GERAIS

(xliii) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação, sem expressa e formal anuência da Securitizadora;

(xliv) Constituição de qualquer Ônus sobre as Garantias, quaisquer das obrigações das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos nos Documentos da Operação desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação;

(xlv) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; e/ou

(xlvi) Caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas (Vitacon Participações).

10.1.1. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura (quando existentes) as Devedoras ficarão automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

10.1.2. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, caberá à Securitizadora convocar uma Assembleia para deliberar sobre o vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

10.1.3. Caso a Assembleia mencionada acima seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela declaração ou não do vencimento antecipado, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido nos Lastros para tanto, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a declaração do vencimento antecipado.

10.1.4. Observado o disposto acima, em caso de impossibilidade de realização da Assembleia por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso de ausência de votos suficientes para declarar o vencimento antecipado das Notas (e, portanto, dos CRI), a Securitizadora, então, deverá convocar nova(s) assembleia(s), até que se alcance o quórum suficiente e/ou tenha votos suficientes para declarar o vencimento antecipado nas Notas (e, portanto, dos CRI).

10.1.5. Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos nos itens itens (i), (iii), (iv), (v), (xxviii) e (xxix) da Cláusula "Eventos de Vencimento Antecipado", a Securitizadora deverá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações das Devedoras decorrentes dos Lastros, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação sobre o tema pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI), sem prejuízo das formalidades necessárias para a formalização da decretação de vencimento.

10.1.6. Em caso de declaração de vencimento antecipado, a B3 será comunicada imediatamente.

10.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado, as Devedoras deverá efetuar o pagamento Valor de Pagamento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Notas (e, portanto, dos CRI).

10.2.1. Eventual atraso no pagamento previsto acima sujeitará as Devedoras ao pagamento dos respectivos Encargos Moratórios.

10.2.2. Sem prejuízo do disposto acima, e sem prejuízo da obrigação de pagamento das Devedoras, na data de pagamento mencionada acima, a Securitizadora poderá, por conta e ordem das próprias Devedoras, aplicar todo e qualquer recurso existente no Patrimônio Separado para o pagamento da obrigação prevista nos Lastros e neste instrumento.

10.2.3. A Emissora deverá informar à B3, em relação ao evento de pagamento acima, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis.

10.2.4. Os recursos oriundos do pagamento de vencimento antecipado dos Lastros serão utilizados para o resgate antecipado compulsório dos CRI.

Capítulo
Despesas

11.1. Despesas da Operação. Sem prejuízo do disposto acima, e por conta e ordem do Patrimônio Separado mantido às expensas das Devedoras, o tratamento das Despesas da Operação seguirá o disposto neste Capítulo.

11.2. Responsabilidade pelas Despesas da Operação. As Despesas da Operação existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades das Devedoras, portanto, são de responsabilidade do Patrimônio Separado mantido às expensas das Devedoras, observado, no entanto, o disposto neste instrumento a esse respeito.

11.3. Pagamento das Despesas da Operação. A forma de pagamento das Despesas da Operação seguirá o disposto nesta Cláusula.

11.3.1. As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores descontados de recursos da primeira integralização dos CRI, nos termos dos Lastros.

11.3.2. As despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos nos Documentos da Operação, perante qualquer Cartório de Registro de Imóveis, Cartório de Registro de Títulos e Documentos e/ou Junta Comercial, serão pagas diretamente pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores.

11.3.3. A fonte de pagamentos das demais Despesas da Operação, incluindo Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, serão as listadas abaixo, na ordem a seguir, de forma que os recursos de cada fonte somente sejam acessados para pagamento de Despesas da Operação caso os recursos da fonte imediatamente anterior não sejam suficientes para o respectivo pagamento:

(i) Fundos de Despesas;

(ii) Valores relacionados às Garantias depositados na Conta Centralizadora, nos termos da Cascata de Pagamentos;

(iii) Devedoras e/ou Garantidores, com recursos próprios; e

(iv) Securitizadora, exclusivamente com os demais recursos líquidos eventualmente existentes no Patrimônio Separado, nos termos abaixo.

11.3.4. Em razão do disposto acima, caso, os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e as Devedoras não efetuem diretamente tais pagamentos ou não realizem a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas da Operação deverão ser arcadas pela Securitizadora exclusivamente com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, as quais serão reembolsadas pelas Devedoras nos termos da Cláusula "Reembolso de Despesas".

11.3.5. Caso, após a aplicação acima mencionada, ainda existam Despesas da Operação em aberto, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, e estes decidirão sobre os pagamentos, em Assembleia.

11.3.6. Na hipótese acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra as Devedoras e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio.

11.3.7. 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 com os valores gastos pela Securitizadora com estas Despesas da Operação.

11.3.8. As Despesas da Operação em aberto serão acrescidas à dívida das Devedoras no âmbito dos Documentos da Operação.

11.3.9. No caso de necessidade de contratação de escritório de advocacia, pela Securitizadora e/ou Titulares dos CRI, em caso de vencimento antecipado das Notas e/ou para fins de excussão de qualquer Garantia, será contratado escritório indicado pelos Titulares dos CRI em Assembleia para esse fim ou pela Securitizadora, em caso de impossibilidade de instalação ou ausência de quórum, sendo escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho, sendo certo que os custos para tanto serão arcados exclusivamente pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores.

11.4. Reembolso de Despesas. As Devedoras se obrigaram, nos termos dos Lastros, a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora no âmbito da presente Operação.

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

11.4.2. Os recursos de reembolso acima serão direcionados à Conta Centralizadora para fins de recomposição.

11.4.3. O reembolso acima deve ser feito pelas Devedoras em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora às Devedoras, nesse sentido. O descumprimento dessa obrigação será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária por parte das Devedoras e/ou dos Garantidores, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

11.4.4. Na hipótese de eventual inadimplência das Devedoras, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pelas Devedoras ou Patrimônio Separado, conforme o caso.

11.5. Reponsabilidade dos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

11.5.1. As despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI deverão ser honradas independentemente de subordinação.

11.5.2. No caso de destituição ou renúncia da Securitizadora nas condições previstas neste instrumento, 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 aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detida por estes, na data da respectiva aprovação.

11.6. Fundo de Despesas. O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção dos recursos oriundos da Integralização, em valor correspondente ao respectivo Valor de Constituição do Fundo de

Despesas, pela Securitizadora, por conta e ordem das Devedoras, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados às Devedoras, nos termos deste instrumento e dos Lastros.

11.6.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas da Operação por parte das Devedoras (incluindo os tributos aplicáveis), nos termos deste Capítulo.

11.6.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto das Devedoras, que estarão obrigadas a recomporem o referido fundo até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Despesas.

11.6.3. A recomposição acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora às Devedoras.

11.6.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária por parte das Devedoras e/ou dos Garantidores, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

11.6.5. Os eventuais valores depositados no Fundo de Despesas excedentes ao Valor de Constituição do Fundo de Despesas serão utilizados conforme a Cascata de Pagamentos.

Capítulo
Patrimônio Separado

12.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é único e indivisível.

12.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Securitizadora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos da Lei 14.430.

12.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

(i) Não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;

(ii) Ficará apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;

(iii) Destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações previstas nos Documentos da Operação;

(iv) Está isento de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;

(v) Não é passível de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) Responde exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI.

12.4. Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora, sujeita às disposições dos Lastros e deste instrumento, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos dos Créditos Imobiliários e de pagamento de amortização, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI, observado que eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios não são parte do Patrimônio Separado.

12.4.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de março de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

12.4.2. Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas neste instrumento, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado.

12.4.3. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida neste instrumento.

12.4.4. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

12.5. Investimentos Permitidos. Todos os valores existentes na Conta Centralizadora (incluindo aqueles dos Fundos e eventuais recursos mantidos na referida conta enquanto não cumpridas as Condições Precedentes aplicáveis) serão investidos exclusivamente em Investimentos Permitidos, à exclusivo critério da Securitizadora.

12.5.1. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade e/ou a quaisquer eventuais resultados, prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por não cumprimento de ordens de investimento, reinvestimento ou

liquidação dos referidos investimentos, por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade não será aplicada em casos de realização de investimentos desenquadrados do rol dos Investimentos Permitido e/ou em caso de administração temerária do Patrimônio Separado, conforme decisão transitada em julgado neste sentido.

12.5.2. Os recursos líquidos oriundos dos rendimentos (incluindo, mas não se limitando, os rendimentos dos Fundos) auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula "Saldo do Patrimônio Separado".

12.6. Insuficiência de Ativos. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário caso a Securitizadora, não o faça, convocar Assembleia para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.6.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia será instalada, observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 29 da Lei 14.430:

(i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, um terço do valor global dos títulos; ou

(ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

12.6.2. Na Assembleia de Titulares dos CRI acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I – caso a Assembleia não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II – caso a Assembleia seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.6.3. Observado do disposto neste instrumento, a Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre (i) o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea "(a)", da Resolução CVM 60; e/ou (ii) dação de ativos em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea "(b)", da Resolução CVM 60.

12.6.4. Independentemente da realização da referida Assembleia descrita acima, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste instrumento, não estando os prestadores de serviços desta emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas.

12.6.5. As despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

12.7. Requisitos Normativos. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que:

(i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente dos Lastros e seus eventuais aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;

(iii) Caberá à Instituição Custodiante a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e dos Lastros e seus eventuais futuros aditamentos;

(iv) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e

(v) A Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, do termo de liberação das Garantias.

12.8. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado:

(i) Pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;

(iii) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;

(iv) Na hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas "Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"; e

(v) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência das Devedoras, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas 12.6 a 12.6.5 acima.

12.8.1. A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

12.8.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora das Devedoras e/ou de Garantidores.

12.8.3. Exclusivamente os eventos previstos nos itens "(i)" a "(ii)" acima ocasionam a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia em até 15 (quinze) dias contados da sua ciência, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.8.4. A Assembleia prevista para os eventos dispostos na Cláusula 12.8.3 acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida

Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

12.8.5. A Assembleia para os eventos previstos na Cláusula 11.8.3 acima deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

12.8.6. A Assembleia convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado instalar-se-á, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, e decidirá, pela maioria simples dos votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.8.7. As Partes concordam, ainda, que ocorrendo a liquidação do Patrimônio Separado os CRI serão liquidados antecipadamente via B3 ou por meio de dação em pagamento, fora do âmbito da B3, na forma abaixo prevista.

12.8.8. A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

12.8.9. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI, fora do âmbito da B3, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 11.8.3 não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 11.8.3 seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.9. Substituição. Nos termos do artigo 39, III, da Resolução CVM 60, a Securitizadora poderá ser substituída, para todos os fins e efeitos da Emissão e deste Termo de Securitização, estando tal substituição condicionada à deliberação dos Titulares dos CRI, em Assembleia. Uma vez implementada a referida condição, a substituição da Securitizadora se operará de pleno direito, e independentemente de qualquer deliberação adicional por parte da Emissora, das Devedoras e/ou do(s) Garantidor(es).

12.9.1. Caso seja deliberada, pelos Titulares dos CRI, a substituição da Securitizadora, as Partes deverão celebrar aditamentos ao presente Termo de Securitização e ao demais Documentos da Operação, conforme necessário, para formalizar a assunção, pela nova securitizadora, integral e

automática de todos os direitos, obrigações, deveres, responsabilidades e declarações constantes nos Documentos da Operação e decorrentes de sua assunção da titularidade do Patrimônio Separado, responsabilizando-se integralmente por seu cumprimento, veracidade e exatidão, bem como realizar todas as alterações que sejam consideradas adequadas para refletir a referida substituição.

12.9.2. A Securitizadora se compromete, desde já, a praticar todos os atos necessários à viabilização adequada da transferência da titularidade do Patrimônio Separado e de seus direitos e obrigações à nova securitizadora dentro do prazo estipulado pelos Titulares dos CRI, colaborando, inclusive, no fornecimento de todas as informações necessárias para que a nova securitizadora exerça seus direitos e obrigações.

12.9.3. As Partes reconhecem que, após a deliberação dos Titulares dos CRI, a respeito da substituição da Securitizadora, todos os valores decorrentes da arrecadação das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias bem como de quaisquer pagamentos devidos ou feitos pelas Devedoras e/ou pelo(s) Garantidor(es) deverão ser creditados exclusivamente na conta corrente de titularidade da nova securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado. Essa nova conta passará a ser a conta definida como "Conta Centralizadora" para os fins de todos os Documentos da Operação onde o termo definido aqui mencionado é utilizado.

12.9.4. O Agente Fiduciário e a nova securitizadora terão poderes amplos, gerais e específicos para, em nome da Securitizadora, praticar todos os atos necessários à formalização e à efetivação da substituição automática da Securitizadora, sem qualquer necessidade de aprovação ou ratificação das Devedoras, do(s) Garantidor(es), da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando: (i) a partir da deliberação pelos Titulares dos CRI, representar a Emissora perante qualquer instituição financeira, movimentar a Conta Centralizadora Original e qualquer outra conta bancária pertencente ao Patrimônio Separado com a finalidade exclusiva de transferência da totalidade dos recursos depositados às novas contas do Patrimônio Separado em nome da nova securitizadora ou, conforme o caso, do Agente Fiduciário, para operacionalização da substituição automática da Securitizadora; (ii) prestar declarações, celebrar, assinar, registrar, averbar e protocolizar quaisquer aditamentos, alterações ou documentos junto à CVM, B3, instituições financeiras, registradores e quaisquer outros terceiros, incluindo aditamentos aos Documentos da Emissão que tenham por finalidade a alteração de aspectos formais e demais necessários à consecução da finalidade do mandato; (iii) adotar todas as providências que se fizerem necessárias para assegurar a plena eficácia da substituição automática da Securitizadora prevista neste Termo de Securitização.

12.9.5. A nova securitizadora e o Agente Fiduciário ficarão expressamente autorizados, a partir da deliberação pelos Titulares dos CRI, e independentemente dos demais atos de formalização da

substituição automática da Securitizadora, a adotar todas as providências necessárias para transferência e movimentação dos recursos depositados na Conta Centralizadora e qualquer outra conta relacionada à Emissão para contas de titularidade do Agente Fiduciário ou da nova securitizadora, sem necessidade de qualquer ato adicional por parte da Emissora substituída.

12.10. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, inclusive por meio de dação em pagamento, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

Capítulo
Securitizadora

13.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste instrumento, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;

(iii) Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, conforme indicado na Cláusula "Administração do Patrimônio Separado";

(iv) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022;

(vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;

(vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e

comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;

(viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora "S1" perante a CVM;

(ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante;

(x) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, que que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;

(xii) Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xiv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;

(xv) Manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(xvi) Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

(xvii) Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;

(xviii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;

(xix) 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, conforme determinado por decisão judicial transitada em julgado;

(xx) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pelas Devedoras;

(xxi) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma 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 Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

(xxii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxiii) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP n.º 1/2021;

(xxiv) Conceder, sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias, conforme o caso, vinculados aos CRI;

(xxv) Assegurar a existência e a validade das Garantias vinculadas às Ofertas, bem como a sua devida constituição e formalização;

(xxvi) Assegurar a constituição de Regime Fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;

(xxvii) Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

(xxviii) Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – B3; e

(xxix) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

(a) Dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pelas Devedoras (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;

(b) Dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(c) Dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e

(d) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

(xxx) Disponibilizar, mensalmente, ou caso solicitado, aos Titulares dos CRI e às Devedoras, por meio eletrônico ou outro meio previamente acordado, relatório detalhado contendo todas as informações relativas aos Investimentos Permitidos, incluindo, mas não se limitando a:

(a) identificação das instituições em que os recursos estão depositados; (b) tipo e classificação dos ativos financeiros; (c) prazos, rentabilidades e eventuais vencimentos; (d) movimentações ocorridas no período; e (e) qualquer outra informação relevante que permita o adequado acompanhamento da alocação e da segurança dos recursos vinculados à Operação; e

(xxxi) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras.

13.2. Declarações. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI. Assim, a Securitizadora, neste ato, declara que:

(i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;

(ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;

(iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;

(v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;

(vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:

(a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;

(b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;

(c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;

(d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;

(vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

(viii) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual conhece os termos e condições dos Documentos da Operação e que nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;

(ix) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, das Garantias, da Conta Centralizadora;

(x) Os Créditos Imobiliários e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

(xi) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

(xii) Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições, e encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste instrumento;

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

(xiv) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Securitizadora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo

de constrição patrimonial ou de quaisquer bens do(a) contratante, devedor/cedente ou em sua posse., ou relacionado ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, ou, ainda, relacionado a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, 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; 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

13.2.1. A Securitizadora se compromete a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

13.3. Remuneração. Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo "Despesas da Operação".

13.3.1. A remuneração da Securitizadora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

13.3.2. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Securitizadora, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com essa remuneração.

Capítulo
Agente Fiduciário

14.1. Nomeação. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem.

14.2. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste instrumento ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

14.3. Obrigações. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste instrumento:

(i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;

(iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) Diligenciar junto à Securitizadora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na B3, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;

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

(viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;

(ix) Acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora;

(x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;

(xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e

exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;

(xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(xiii) Intimar as Devedoras a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(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, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora, das Devedoras ou dos Garantidores, conforme o caso;

(xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;

(xvi) Calcular diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de seu *website*;

(xvii) Fornecer à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 17 da Lei 14.430;

(xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;

(xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e

(xxii) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

14.3.1. 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 para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

14.4. Declarações. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, nesta data, que:

(i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;

(ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;

(iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;

(v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;

(vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:

(e) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;

(f) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;

(g) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;

(vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

(viii) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;

(ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.

(x) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;

(xi) Verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, sendo certo que verificará a constituição, suficiência e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de constituição de Garantias não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável). Adicionalmente:

(a) foi atribuído pelas partes do Contrato de AFP o valor de R$ 9.560.981,61 (nove milhões quinhentos e sessenta mil, novecentos e oitenta e um reais e sessenta e um centavos) às Participações, o qual foi baseado com base no Balanço Patrimonial não auditado referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025;

(b) foi convencionado pelas partes do Contrato de AFI do(s) Imóvel(is) Garantia, que o(s) Imóvel(is) Garantia equivalem a R$ 23.183.179,04 (vinte e três milhões cento e oitenta e três mil cento e setenta e nove reais e quatro centavos), o qual foi baseado (i) no laudo emitido pela Valory Engenharia de Avaliações em 11 de fevereiro de 2026, para o(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is); e (ii) com base na média do valor do metro quadrado da área privativa das Unidades comercializadas nos últimos 6 (seis) meses, para os Imóveis Garantia Empreendimento;

(c) o saldo dos Direitos Creditórios objeto da CF representa R$ 72.344.777,46 (setenta e dois milhões trezentos e quarenta e quatro mil setecentos e setenta e sete reais e quarenta e seis centavos);

(d) na data de assinatura deste Termo de Securitização, as Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas; e

(e) 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;

(xii) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;

(xiii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;

(xiv) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;

(xv) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo Anexo "Outras Emissões do Agente Fiduciário"; e

(xvi) 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 Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

14.5. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada Assembleia, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

14.5.1. A Assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada 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, em até 15 (quinze) dias da respectiva ciência.

14.5.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no *caput* desta Cláusula, cabe à Securitizadora imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

14.5.3. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.

14.5.4. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

14.5.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. 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.

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

14.5.7. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

14.6. Remuneração. Será devida ao Agente Fiduciário, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração identificada no Anexo "Despesas da Operação".

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

Capítulo
Assembleia

15.1. Assembleia. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, de forma presencial ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

15.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.

15.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

(i) A substituição do Agente Fiduciário

(ii) A substituição da Securitizadora;

(iii) O vencimento antecipado das Notas e dos CRI;

(iv) A concessão de *waivers*;

(v) A liquidação do Patrimônio Separado;

(vi) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e

(vii) A modificação das características atribuídas aos CRI.

15.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

(i) Pela Securitizadora;

(ii) Pelo Agente Fiduciário; e

(iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

15.3.1. A Assembleia deverá ser convocada mediante edital publicado na forma exigida neste instrumento, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver que exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos das Operações, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício de seus direitos.

15.3.2. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a publicação de edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

15.3.3. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

15.3.4. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleias 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 (https://www.canalsecuritizadora.com.br/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

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

15.3.6. No caso de realização de Assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60, devem constar as seguintes informações adicionais do respectivo anúncio de convocação:

(I) *Se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia*: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e

(II) *Se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia por meio de sistema eletrônico*: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.

15.3.7. Caso seja admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida Assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

15.3.8. Votação por Classe. As matérias que afetem exclusivamente os CRI Seniores somente poderão ser deliberadas pelos Titulares dos CRI Seniores, não sendo computados os votos dos Titulares dos CRI Subordinados. Da mesma forma, as matérias que afetem exclusivamente os CRI Subordinados somente poderão ser deliberadas pelos Titulares dos CRI Subordinados, não sendo computados os votos dos Titulares dos CRI Seniores.

15.4. Instalação. A Assembleia será instalada, exceto se de outra forma prevista neste instrumento, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação.

15.4.1. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Resolução CVM 60.

15.5. Local. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Securitizadora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

15.5.1. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 60.

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

(i) ao representante da Securitizadora;

(ii) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;

(iii) ao Agente Fiduciário; ou

(iv) à pessoa designada pela CVM.

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

15.8. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

15.9. Comparecimento de Terceiros. A Securitizadora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, as Devedoras, o(s) Garantidor(es) e suas Partes Relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

15.10. Deliberações. Observado o disposto abaixo, na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI da classe competente que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, salvo se expresso de outra forma neste instrumento, observadas as matérias de competência de cada classe, conforme abaixo previsto.

15.10.1. Nos termos do artigo 30, §2º, da Resolução CVM 60, as classes dos CRI possuirão direitos políticos especiais e distintos, observadas as disposições deste Termo de Securitização.

15.10.2. Será de competência dos Titulares dos CRI Seniores deliberarem sobre as seguintes matérias:

(i) Alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI Seniores;

(ii) Redução dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores;

(iii) Alteração do prazo de vencimento dos CRI Seniores;

(iv) Alteração da Cascata de Pagamentos ou quaisquer outros eventos referentes às obrigações pecuniárias enquanto os CRI Seniores não forem integralmente quitados;

(v) Alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado;

(vi) Alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI Seniores em Assembleia;

(vii) Alterações das hipóteses de vencimento antecipado dos Lastros,

(viii) Declaração de vencimento antecipado, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário;

(ix) Alterações de índices financeiros, obrigações e declarações das Devedoras e dos Garantidores previstas nos Documentos da Operação;

(x) Deliberações relativas à excussão dos Contratos de Garantias, incluindo, mas não se limitando, à(s) AFI, CF e/ou AFP, as quais serão tomadas exclusivamente pelos Titulares dos CRI Seniores enquanto os CRI Seniores não tiverem sido integralmente quitados.

15.10.3. Será de competência dos Titulares dos CRI Subordinados deliberarem sobre as seguintes matérias:

(i) Alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI Subordinados, desde que as referidas datas de pagamento não sejam anteriores às respectivas datas de pagamento dos CRI Seniores;

(ii) Redução dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados;

(iii) Alteração do prazo de vencimento dos CRI Subordinados, desde que o referido prazo não seja anterior às datas de vencimento dos CRI Seniores; e

(iv) Quaisquer das matérias listadas nos itens "iv" a "x" da Cláusula 15.10.2. desde que os CRI Seniores tenham sido integralmente quitados.

15.10.4. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação da respectiva classe, quando aplicável, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Instrumento.

15.11. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados os votos dos Titulares dos CRI presentes nas respectivas Assembleias. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

15.12. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

15.13. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI somente nas hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Operação.

15.14. Instrução de Voto. Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia previstas neste instrumento, o que deverá ser devidamente informado na convocação, nos termos da Resolução CVM 60, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia, possua sistemas e controles necessários para tanto, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

15.14.1. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia na forma do parágrafo 2º do artigo 29 e parágrafo 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022.

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

15.15.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a companhia securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor.

15.16. Consulta Formal: Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, enviados para a Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia, prevista neste instrumento e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quóruns previstos dos documentos da emissão. Sendo certo que os Titulares dos CRI terão o prazo, mínimo, de 10 (dez) dias para manifestação.

15.17. Manifestação da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, de forma conjunta, em Assembleia, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos das Operações.

15.17.1. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ou não haja quórum de deliberação, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

15.17.2. O disposto acima não inclui as deliberações e medidas relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste instrumento.

15.17.3. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI.

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

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

15.18. Alteração sem Assembleia. Os Documentos da Operação podem ser alterados independentemente de deliberação da Assembleia sempre que tal alteração:

(i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras;

(ii) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas de Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Notas e/ou Juntas Comerciais;

(iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos prestadores de serviços envolvidos na Operação;

(iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço envolvidos na Operação; e

(v) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo de pagamentos e nas Garantias;

(vi) já seja expressamente permitida nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação.

15.18.1. As alterações referidas acima somente podem ser realizadas sem necessidade de deliberação de Assembleia se não gerarem qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

15.18.2. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do parágrafo 4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

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

Capítulo
Término

16.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante a quitação integral das Obrigações Garantidas.

16.2. Quitação. Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de resgate total dos CRI pela Securitizadora na B3, o Agente Fiduciário fornecerá o termo de quitação dos CRI à Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 18 da Lei 14.430. Ocorrendo o disposto acima, e estando as demais Obrigações Garantidas quitadas pela Securitizadora, esta se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos acima.

16.3. Saldo do Patrimônio Separado. Todos os valores eventualmente existentes no Patrimônio Separado, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive aqueles eventualmente existentes na Conta Centralizadora, nos Fundos e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade exclusiva das Devedoras.

16.3.1. A Securitizadora deverá disponibilizar às Devedoras os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula

"Quitação", o que, por conta e ordem das Devedoras e respectivos Garantidores, será feito por meio de depósito na Conta de Livre Movimentação.

Capítulo
Fatores de Risco

17.1. Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo investidor e o Anexo "Fatores de Risco" exemplifica, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI.

Capítulo
Tributação

18.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo "Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI", nos termos ali descritos, ressaltando-se que os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

Capítulo
Publicidade

19.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão 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 (https://www.canalsecuritizadora.com.br/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea "b" do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão:

(i) Encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Securitizadora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI; e

(ii) Encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

19.1.1. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

19.2. Local de Divulgação Demais Informações. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

Capítulo
Registro

20.1. Custódia e Registro. O Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3, pela Emissora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430 e entregue para custódia junto à Instituição Custodiante nos termos do inciso I do artigo 33 e artigo 34 da Resolução CVM 60

Capítulo
Comunicações

21.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, serão realizados mediante o envio de mensagem eletrônica enviada por meio da rede mundial de computadores (ou carta registrada com "aviso de recebimento"), remetida aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado por escrito.

Canal Companhia de Securitização
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano
CEP 01.451-913, São Paulo, SP
At.: Nathalia Machado e Amanda Martins
Tel.: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

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)

21.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por: (i) e-mail serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação; e (ii) meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

21.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima deve ser informada, de imediato, a todas as demais Partes.

21.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada.

Capítulo
Disposições Gerais

22.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

22.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

22.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

22.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

22.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

22.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

22.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidarem os seus melhores esforços para,

validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

22.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado 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.

22.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam que o presente instrumento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, sempre que e somente:

(i) Adequar os Documentos da Operação a normas legais e regulamentares;

(ii) Corrigir erro material, seja ele um erro grosseiro, de remissão, de digitação ou aritmético;

(iii) Eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos Documentos da Operação;

(iv) Atualizar dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação;

(v) Alterar remuneração dos prestadores de serviço da Operação (desde que não acarrete onerosidade adicional aos Titulares dos CRI ou ao patrimônio separado dos CRI);

(vi) Refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;

(vii) Alterar a proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação;

(viii) Atender exigências apresentadas por cartórios, juntas comerciais, B3, CVM, autoridades, autarquias, câmaras de liquidação, entidades de registro, órgãos reguladores e/ou mercados de negociação, conforme o caso, para os fins dos Documentos da Operação, sendo certo que, neste caso, as respectivas Partes responsáveis se obrigam a sanar as eventuais exigências, no respectivo prazo concedido, bem como a observar eventuais prazos exigidos nos Documentos da Operação para tanto; e/ou

(ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

22.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

22.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

22.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

22.11. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

22.12. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

22.13. Proteção de Dados. Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, as Devedoras e os Garantidores consentiram, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com os participantes da Operação.

22.14. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

22.15. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

22.15.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Notas, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

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

Capítulo
Legislação Aplicável e Foro

23.1. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

23.2. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, o(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, SP, 19 de junho de 2026.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{seguem página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável}

Canal Companhia de Securitização

Nome: Amanda Regina Martins
Cargo: Diretora
CPF n.º: 430.987.638-25
E-mail: estruturacao@canalsecuritizadora.com.br

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 090.766.477-63
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nome: Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 092.675.697-40
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Anexo

Cronograma de Pagamentos

ANEXO CRI 1ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	22/07/2026	Sim	Não	0,0000%
2	24/08/2026	Sim	Não	0,0000%
3	22/09/2026	Sim	Não	0,0000%
4	22/10/2026	Sim	Não	0,0000%
5	23/11/2026	Sim	Não	0,0000%
6	22/12/2026	Sim	Não	0,0000%
7	22/01/2027	Sim	Não	0,0000%
8	22/02/2027	Sim	Não	0,0000%
9	22/03/2027	Sim	Não	0,0000%
10	22/04/2027	Sim	Não	0,0000%
11	24/05/2027	Sim	Não	0,0000%
12	22/06/2027	Sim	Não	0,0000%
13	22/07/2027	Sim	Não	0,0000%
14	23/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15	22/09/2027	Sim	Não	0,0000%
16	22/10/2027	Sim	Não	0,0000%
17	22/11/2027	Sim	Não	0,0000%
18	22/12/2027	Sim	Não	0,0000%
19	24/01/2028	Sim	Não	0,0000%
20	22/02/2028	Sim	Não	0,0000%
21	22/03/2028	Sim	Não	0,0000%
22	24/04/2028	Sim	Não	0,0000%
23	22/05/2028	Sim	Não	0,0000%
24	22/06/2028	Sim	Não	0,0000%
25	24/07/2028	Sim	Não	0,0000%
26	22/08/2028	Sim	Não	0,0000%
27	22/09/2028	Sim	Não	0,0000%
28	23/10/2028	Sim	Não	0,0000%
29	22/11/2028	Sim	Não	0,0000%
30	22/12/2028	Sim	Não	0,0000%
31	22/01/2029	Sim	Não	0,0000%
32	22/02/2029	Sim	Não	0,0000%
33	22/03/2029	Sim	Não	0,0000%
34	23/04/2029	Sim	Não	0,0000%
35	22/05/2029	Sim	Não	0,0000%
36	22/06/2029	Sim	Não	0,0000%
37	23/07/2029	Sim	Não	0,0000%

38	22/08/2029	Sim	Não	0,0000%
39	24/09/2029	Sim	Não	0,0000%
40	22/10/2029	Sim	Não	0,0000%
41	22/11/2029	Sim	Não	0,0000%
42	24/12/2029	Sim	Não	0,0000%
43	22/01/2030	Sim	Não	0,0000%
44	22/02/2030	Sim	Não	0,0000%
45	22/03/2030	Sim	Não	0,0000%
46	22/04/2030	Sim	Não	0,0000%
47	22/05/2030	Sim	Não	0,0000%
48	24/06/2030	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO CRI 2ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	22/07/2026	Sim	Não	0,0000%
2	24/08/2026	Sim	Não	0,0000%
3	22/09/2026	Sim	Não	0,0000%
4	22/10/2026	Sim	Não	0,0000%
5	23/11/2026	Sim	Não	0,0000%
6	22/12/2026	Sim	Não	0,0000%
7	22/01/2027	Sim	Não	0,0000%
8	22/02/2027	Sim	Não	0,0000%
9	22/03/2027	Sim	Não	0,0000%
10	22/04/2027	Sim	Não	0,0000%
11	24/05/2027	Sim	Não	0,0000%
12	22/06/2027	Sim	Não	0,0000%
13	22/07/2027	Sim	Não	0,0000%
14	23/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15	22/09/2027	Sim	Não	0,0000%
16	22/10/2027	Sim	Não	0,0000%
17	22/11/2027	Sim	Não	0,0000%
18	22/12/2027	Sim	Não	0,0000%
19	24/01/2028	Sim	Não	0,0000%
20	22/02/2028	Sim	Não	0,0000%
21	22/03/2028	Sim	Não	0,0000%
22	24/04/2028	Sim	Não	0,0000%
23	22/05/2028	Sim	Não	0,0000%
24	22/06/2028	Sim	Não	0,0000%
25	24/07/2028	Sim	Não	0,0000%
26	22/08/2028	Sim	Não	0,0000%

27	22/09/2028	Sim	Não	0,0000%
28	23/10/2028	Sim	Não	0,0000%
29	22/11/2028	Sim	Não	0,0000%
30	22/12/2028	Sim	Não	0,0000%
31	22/01/2029	Sim	Não	0,0000%
32	22/02/2029	Sim	Não	0,0000%
33	22/03/2029	Sim	Não	0,0000%
34	23/04/2029	Sim	Não	0,0000%
35	22/05/2029	Sim	Não	0,0000%
36	22/06/2029	Sim	Não	0,0000%
37	23/07/2029	Sim	Não	0,0000%
38	22/08/2029	Sim	Não	0,0000%
39	24/09/2029	Sim	Não	0,0000%
40	22/10/2029	Sim	Não	0,0000%
41	22/11/2029	Sim	Não	0,0000%
42	24/12/2029	Sim	Não	0,0000%
43	22/01/2030	Sim	Não	0,0000%
44	22/02/2030	Sim	Não	0,0000%
45	22/03/2030	Sim	Não	0,0000%
46	22/04/2030	Sim	Não	0,0000%
47	22/05/2030	Sim	Não	0,0000%
48	25/06/2030	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO CRI 3ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	22/07/2026	Sim	Não	0,0000%
2	24/08/2026	Sim	Não	0,0000%
3	22/09/2026	Sim	Não	0,0000%
4	22/10/2026	Sim	Não	0,0000%
5	23/11/2026	Sim	Não	0,0000%
6	22/12/2026	Sim	Não	0,0000%
7	22/01/2027	Sim	Não	0,0000%
8	22/02/2027	Sim	Não	0,0000%
9	22/03/2027	Sim	Não	0,0000%
10	22/04/2027	Sim	Não	0,0000%
11	24/05/2027	Sim	Não	0,0000%
12	22/06/2027	Sim	Não	0,0000%
13	22/07/2027	Sim	Não	0,0000%
14	23/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15	22/09/2027	Sim	Não	0,0000%

16	22/10/2027	Sim	Não	0,0000%
17	22/11/2027	Sim	Não	0,0000%
18	22/12/2027	Sim	Não	0,0000%
19	24/01/2028	Sim	Não	0,0000%
20	22/02/2028	Sim	Não	0,0000%
21	22/03/2028	Sim	Não	0,0000%
22	24/04/2028	Sim	Não	0,0000%
23	22/05/2028	Sim	Não	0,0000%
24	22/06/2028	Sim	Não	0,0000%
25	24/07/2028	Sim	Não	0,0000%
26	22/08/2028	Sim	Não	0,0000%
27	22/09/2028	Sim	Não	0,0000%
28	23/10/2028	Sim	Não	0,0000%
29	22/11/2028	Sim	Não	0,0000%
30	22/12/2028	Sim	Não	0,0000%
31	22/01/2029	Sim	Não	0,0000%
32	22/02/2029	Sim	Não	0,0000%
33	22/03/2029	Sim	Não	0,0000%
34	23/04/2029	Sim	Não	0,0000%
35	22/05/2029	Sim	Não	0,0000%
36	22/06/2029	Sim	Não	0,0000%
37	23/07/2029	Sim	Não	0,0000%
38	22/08/2029	Sim	Não	0,0000%
39	24/09/2029	Sim	Não	0,0000%
40	22/10/2029	Sim	Não	0,0000%
41	22/11/2029	Sim	Não	0,0000%
42	24/12/2029	Sim	Não	0,0000%
43	22/01/2030	Sim	Não	0,0000%
44	22/02/2030	Sim	Não	0,0000%
45	22/03/2030	Sim	Não	0,0000%
46	22/04/2030	Sim	Não	0,0000%
47	22/05/2030	Sim	Não	0,0000%
48	26/06/2030	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO CRI 4ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	22/07/2026	Sim	Não	0,0000%
2	24/08/2026	Sim	Não	0,0000%
3	22/09/2026	Sim	Não	0,0000%
4	22/10/2026	Sim	Não	0,0000%

5	23/11/2026	Sim	Não	0,0000%
6	22/12/2026	Sim	Não	0,0000%
7	22/01/2027	Sim	Não	0,0000%
8	22/02/2027	Sim	Não	0,0000%
9	22/03/2027	Sim	Não	0,0000%
10	22/04/2027	Sim	Não	0,0000%
11	24/05/2027	Sim	Não	0,0000%
12	22/06/2027	Sim	Não	0,0000%
13	22/07/2027	Sim	Não	0,0000%
14	23/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15	22/09/2027	Sim	Não	0,0000%
16	22/10/2027	Sim	Não	0,0000%
17	22/11/2027	Sim	Não	0,0000%
18	22/12/2027	Sim	Não	0,0000%
19	24/01/2028	Sim	Não	0,0000%
20	22/02/2028	Sim	Não	0,0000%
21	22/03/2028	Sim	Não	0,0000%
22	24/04/2028	Sim	Não	0,0000%
23	22/05/2028	Sim	Não	0,0000%
24	22/06/2028	Sim	Não	0,0000%
25	24/07/2028	Sim	Não	0,0000%
26	22/08/2028	Sim	Não	0,0000%
27	22/09/2028	Sim	Não	0,0000%
28	23/10/2028	Sim	Não	0,0000%
29	22/11/2028	Sim	Não	0,0000%
30	22/12/2028	Sim	Não	0,0000%
31	22/01/2029	Sim	Não	0,0000%
32	22/02/2029	Sim	Não	0,0000%
33	22/03/2029	Sim	Não	0,0000%
34	23/04/2029	Sim	Não	0,0000%
35	22/05/2029	Sim	Não	0,0000%
36	22/06/2029	Sim	Não	0,0000%
37	23/07/2029	Sim	Não	0,0000%
38	22/08/2029	Sim	Não	0,0000%
39	24/09/2029	Sim	Não	0,0000%
40	22/10/2029	Sim	Não	0,0000%
41	22/11/2029	Sim	Não	0,0000%
42	24/12/2029	Sim	Não	0,0000%
43	22/01/2030	Sim	Não	0,0000%
44	22/02/2030	Sim	Não	0,0000%
45	22/03/2030	Sim	Não	0,0000%
46	22/04/2030	Sim	Não	0,0000%

47	22/05/2030	Sim	Não	0,0000%
48	27/06/2030	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO CRI 5ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	22/07/2026	Sim	Não	0,0000%
2	24/08/2026	Sim	Não	0,0000%
3	22/09/2026	Sim	Não	0,0000%
4	22/10/2026	Sim	Não	0,0000%
5	23/11/2026	Sim	Não	0,0000%
6	22/12/2026	Sim	Não	0,0000%
7	22/01/2027	Sim	Não	0,0000%
8	22/02/2027	Sim	Não	0,0000%
9	22/03/2027	Sim	Não	0,0000%
10	22/04/2027	Sim	Não	0,0000%
11	24/05/2027	Sim	Não	0,0000%
12	22/06/2027	Sim	Não	0,0000%
13	22/07/2027	Sim	Não	0,0000%
14	23/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15	22/09/2027	Sim	Não	0,0000%
16	22/10/2027	Sim	Não	0,0000%
17	22/11/2027	Sim	Não	0,0000%
18	22/12/2027	Sim	Não	0,0000%
19	24/01/2028	Sim	Não	0,0000%
20	22/02/2028	Sim	Não	0,0000%
21	22/03/2028	Sim	Não	0,0000%
22	24/04/2028	Sim	Não	0,0000%
23	22/05/2028	Sim	Não	0,0000%
24	22/06/2028	Sim	Não	0,0000%
25	24/07/2028	Sim	Não	0,0000%
26	22/08/2028	Sim	Não	0,0000%
27	22/09/2028	Sim	Não	0,0000%
28	23/10/2028	Sim	Não	0,0000%
29	22/11/2028	Sim	Não	0,0000%
30	22/12/2028	Sim	Não	0,0000%
31	22/01/2029	Sim	Não	0,0000%
32	22/02/2029	Sim	Não	0,0000%
33	22/03/2029	Sim	Não	0,0000%
34	23/04/2029	Sim	Não	0,0000%
35	22/05/2029	Sim	Não	0,0000%

36	22/06/2029	Sim	Não	0,0000%
37	23/07/2029	Sim	Não	0,0000%
38	22/08/2029	Sim	Não	0,0000%
39	24/09/2029	Sim	Não	0,0000%
40	22/10/2029	Sim	Não	0,0000%
41	22/11/2029	Sim	Não	0,0000%
42	24/12/2029	Sim	Não	0,0000%
43	22/01/2030	Sim	Não	0,0000%
44	22/02/2030	Sim	Não	0,0000%
45	22/03/2030	Sim	Não	0,0000%
46	22/04/2030	Sim	Não	0,0000%
47	22/05/2030	Sim	Não	0,0000%
48	28/06/2030	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO CRI 6ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	22/07/2026	Sim	Não	0,0000%
2	24/08/2026	Sim	Não	0,0000%
3	22/09/2026	Sim	Não	0,0000%
4	22/10/2026	Sim	Não	0,0000%
5	23/11/2026	Sim	Não	0,0000%
6	22/12/2026	Sim	Não	0,0000%
7	22/01/2027	Sim	Não	0,0000%
8	22/02/2027	Sim	Não	0,0000%
9	22/03/2027	Sim	Não	0,0000%
10	22/04/2027	Sim	Não	0,0000%
11	24/05/2027	Sim	Não	0,0000%
12	22/06/2027	Sim	Não	0,0000%
13	22/07/2027	Sim	Não	0,0000%
14	23/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15	22/09/2027	Sim	Não	0,0000%
16	22/10/2027	Sim	Não	0,0000%
17	22/11/2027	Sim	Não	0,0000%
18	22/12/2027	Sim	Não	0,0000%
19	24/01/2028	Sim	Não	0,0000%
20	22/02/2028	Sim	Não	0,0000%
21	22/03/2028	Sim	Não	0,0000%
22	24/04/2028	Sim	Não	0,0000%
23	22/05/2028	Sim	Não	0,0000%
24	22/06/2028	Sim	Não	0,0000%

25	24/07/2028	Sim	Não	0,0000%
26	22/08/2028	Sim	Não	0,0000%
27	22/09/2028	Sim	Não	0,0000%
28	23/10/2028	Sim	Não	0,0000%
29	22/11/2028	Sim	Não	0,0000%
30	22/12/2028	Sim	Não	0,0000%
31	22/01/2029	Sim	Não	0,0000%
32	22/02/2029	Sim	Não	0,0000%
33	22/03/2029	Sim	Não	0,0000%
34	23/04/2029	Sim	Não	0,0000%
35	22/05/2029	Sim	Não	0,0000%
36	22/06/2029	Sim	Não	0,0000%
37	23/07/2029	Sim	Não	0,0000%
38	22/08/2029	Sim	Não	0,0000%
39	24/09/2029	Sim	Não	0,0000%
40	22/10/2029	Sim	Não	0,0000%
41	22/11/2029	Sim	Não	0,0000%
42	24/12/2029	Sim	Não	0,0000%
43	22/01/2030	Sim	Não	0,0000%
44	22/02/2030	Sim	Não	0,0000%
45	22/03/2030	Sim	Não	0,0000%
46	22/04/2030	Sim	Não	0,0000%
47	22/05/2030	Sim	Não	0,0000%
48	01/07/2030	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO CRI 7ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	22/07/2026	Sim	Não	0,0000%
2	24/08/2026	Sim	Não	0,0000%
3	22/09/2026	Sim	Não	0,0000%
4	22/10/2026	Sim	Não	0,0000%
5	23/11/2026	Sim	Não	0,0000%
6	22/12/2026	Sim	Não	0,0000%
7	22/01/2027	Sim	Não	0,0000%
8	22/02/2027	Sim	Não	0,0000%
9	22/03/2027	Sim	Não	0,0000%
10	22/04/2027	Sim	Não	0,0000%
11	24/05/2027	Sim	Não	0,0000%
12	22/06/2027	Sim	Não	0,0000%
13	22/07/2027	Sim	Não	0,0000%

14	23/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15	22/09/2027	Sim	Não	0,0000%
16	22/10/2027	Sim	Não	0,0000%
17	22/11/2027	Sim	Não	0,0000%
18	22/12/2027	Sim	Não	0,0000%
19	24/01/2028	Sim	Não	0,0000%
20	22/02/2028	Sim	Não	0,0000%
21	22/03/2028	Sim	Não	0,0000%
22	24/04/2028	Sim	Não	0,0000%
23	22/05/2028	Sim	Não	0,0000%
24	22/06/2028	Sim	Não	0,0000%
25	24/07/2028	Sim	Não	0,0000%
26	22/08/2028	Sim	Não	0,0000%
27	22/09/2028	Sim	Não	0,0000%
28	23/10/2028	Sim	Não	0,0000%
29	22/11/2028	Sim	Não	0,0000%
30	22/12/2028	Sim	Não	0,0000%
31	22/01/2029	Sim	Não	0,0000%
32	22/02/2029	Sim	Não	0,0000%
33	22/03/2029	Sim	Não	0,0000%
34	23/04/2029	Sim	Não	0,0000%
35	22/05/2029	Sim	Não	0,0000%
36	22/06/2029	Sim	Não	0,0000%
37	23/07/2029	Sim	Não	0,0000%
38	22/08/2029	Sim	Não	0,0000%
39	24/09/2029	Sim	Não	0,0000%
40	22/10/2029	Sim	Não	0,0000%
41	22/11/2029	Sim	Não	0,0000%
42	24/12/2029	Sim	Não	0,0000%
43	22/01/2030	Sim	Não	0,0000%
44	22/02/2030	Sim	Não	0,0000%
45	22/03/2030	Sim	Não	0,0000%
46	22/04/2030	Sim	Não	0,0000%
47	22/05/2030	Sim	Não	0,0000%
48	24/06/2030	Sim	Sim	100,0000%

Anexo

Cédulas de Crédito Imobiliário

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI (Série 1)							
DATA DE EMISSÃO	19/06/2026	**SÉRIE**	1	**NÚMERO**	01	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA:

Canal Companhia de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19.

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na 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, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34.

3. DEVEDORA:

Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Haddock Lobo n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 53.932.834/0001-00.

4. TÍTULO:

As notas comerciais da 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas em 19/06/2026, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do *Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.* e subscritas pela Securitizadora ("**Lastro (Mar Turquesa)**").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 20.000.000,00.

6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

Matrícula	Cartório	Endereço
145.784	2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Padre Chico, 183 – Perdizes, CEP 05.008-010, São Paulo/SP

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:

Data e Local:	19/06/2026, na Cidade de São Paulo, SP.
Prazo Total:	1.461 dias, a contar da Data de Emissão das CCI.
Valor do Principal:	R$ 20.000.000,00, na Data de Emissão das CCI, observado o disposto nos Lastros.
Juros Remuneratórios:	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,800% (dois inteiros e oitocentos milésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o disposto nos Lastros.
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente.
Data de Vencimento Final:	19/06/2030
Encargos Moratórios:	(i) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; (ii) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido nos Lastros.
Seguros	Conforme estabelecido nos Lastros.

8. GARANTIAS:

A CCI (Série 1) não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) CF; (iii) AFP; (iv) AFI; e (v) Fundos; todas prestadas em garantia das Obrigações Garantidas estabelecidas nos Lastros.

9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

ANEXO NC 1ª série

ANEXO NC 1ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	20/07/2026	Sim	Não	0,0000%
2	20/08/2026	Sim	Não	0,0000%
3	18/09/2026	Sim	Não	0,0000%
4	20/10/2026	Sim	Não	0,0000%
5	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
6	18/12/2026	Sim	Não	0,0000%
7	20/01/2027	Sim	Não	0,0000%
8	18/02/2027	Sim	Não	0,0000%

9	18/03/2027	Sim	Não	0,0000%
10	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
11	20/05/2027	Sim	Não	0,0000%
12	18/06/2027	Sim	Não	0,0000%
13	20/07/2027	Sim	Não	0,0000%
14	19/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15	20/09/2027	Sim	Não	0,0000%
16	20/10/2027	Sim	Não	0,0000%
17	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%
18	20/12/2027	Sim	Não	0,0000%
19	20/01/2028	Sim	Não	0,0000%
20	18/02/2028	Sim	Não	0,0000%
21	20/03/2028	Sim	Não	0,0000%
22	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
23	18/05/2028	Sim	Não	0,0000%
24	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
25	20/07/2028	Sim	Não	0,0000%
26	18/08/2028	Sim	Não	0,0000%
27	20/09/2028	Sim	Não	0,0000%
28	19/10/2028	Sim	Não	0,0000%
29	17/11/2028	Sim	Não	0,0000%
30	20/12/2028	Sim	Não	0,0000%
31	18/01/2029	Sim	Não	0,0000%
32	20/02/2029	Sim	Não	0,0000%
33	20/03/2029	Sim	Não	0,0000%
34	19/04/2029	Sim	Não	0,0000%
35	18/05/2029	Sim	Não	0,0000%
36	20/06/2029	Sim	Não	0,0000%
37	19/07/2029	Sim	Não	0,0000%
38	20/08/2029	Sim	Não	0,0000%
39	20/09/2029	Sim	Não	0,0000%
40	18/10/2029	Sim	Não	0,0000%
41	19/11/2029	Sim	Não	0,0000%
42	20/12/2029	Sim	Não	0,0000%
43	18/01/2030	Sim	Não	0,0000%
44	20/02/2030	Sim	Não	0,0000%
45	20/03/2030	Sim	Não	0,0000%
46	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
47	20/05/2030	Sim	Não	0,0000%
48	19/06/2030	Sim	Sim	100,0000%

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI (Série 2)							
DATA DE EMISSÃO	19/06/2026	**SÉRIE**	2	**NÚMERO**	02	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA:

Canal Companhia de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19.

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na 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, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34.

3. DEVEDORA:

Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Haddock Lobo n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 53.932.834/0001-00.

4. TÍTULO:

As notas comerciais da 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas em 19/06/2026, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do *Termo da 1º (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.* e subscritas pela Securitizadora ("**Lastro (Mar Turquesa)**").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 8.000.000,00.

6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

Matrícula	Cartório	Endereço
145.784	2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Padre Chico, 183 – Perdizes, CEP 05.008-010, São Paulo/SP

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:

Data e Local:	19/06/2026, na Cidade de São Paulo, SP.
Prazo Total:	1.463 dias, a contar da Data de Emissão das CCI.
Valor do Principal:	R$ 8.000.000,00, na Data de Emissão das CCI, observado o disposto nos Lastros.
Juros Remuneratórios:	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,801% (dois inteiros e oitocentos e um milésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o disposto nos Lastros.
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente.
Data de Vencimento Final:	21/06/2030.
Encargos Moratórios:	(iii) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; (iv) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido nos Lastros.
Seguros	Conforme estabelecido nos Lastros.

8. GARANTIAS:

A CCI (Série 1) não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) CF; (iii) AFP; (iv) AFI; e (v) Fundos; todas prestadas em garantia das Obrigações Garantidas estabelecidas nos Lastros.

9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

ANEXO NC 2ª série

ANEXO NC 2ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	20/07/2026	Sim	Não	0,0000%
2	20/08/2026	Sim	Não	0,0000%
3	18/09/2026	Sim	Não	0,0000%
4	20/10/2026	Sim	Não	0,0000%
5	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
6	18/12/2026	Sim	Não	0,0000%
7	20/01/2027	Sim	Não	0,0000%
8	18/02/2027	Sim	Não	0,0000%
9	18/03/2027	Sim	Não	0,0000%
10	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%

11	20/05/2027	Sim	Não	0,0000%
12	18/06/2027	Sim	Não	0,0000%
13	20/07/2027	Sim	Não	0,0000%
14	19/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15	20/09/2027	Sim	Não	0,0000%
16	20/10/2027	Sim	Não	0,0000%
17	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%
18	20/12/2027	Sim	Não	0,0000%
19	20/01/2028	Sim	Não	0,0000%
20	18/02/2028	Sim	Não	0,0000%
21	20/03/2028	Sim	Não	0,0000%
22	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
23	18/05/2028	Sim	Não	0,0000%
24	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
25	20/07/2028	Sim	Não	0,0000%
26	18/08/2028	Sim	Não	0,0000%
27	20/09/2028	Sim	Não	0,0000%
28	19/10/2028	Sim	Não	0,0000%
29	17/11/2028	Sim	Não	0,0000%
30	20/12/2028	Sim	Não	0,0000%
31	18/01/2029	Sim	Não	0,0000%
32	20/02/2029	Sim	Não	0,0000%
33	20/03/2029	Sim	Não	0,0000%
34	19/04/2029	Sim	Não	0,0000%
35	18/05/2029	Sim	Não	0,0000%
36	20/06/2029	Sim	Não	0,0000%
37	19/07/2029	Sim	Não	0,0000%
38	20/08/2029	Sim	Não	0,0000%
39	20/09/2029	Sim	Não	0,0000%
40	18/10/2029	Sim	Não	0,0000%
41	19/11/2029	Sim	Não	0,0000%
42	20/12/2029	Sim	Não	0,0000%
43	18/01/2030	Sim	Não	0,0000%
44	20/02/2030	Sim	Não	0,0000%
45	20/03/2030	Sim	Não	0,0000%
46	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
47	20/05/2030	Sim	Não	0,0000%
48	21/06/2030	Sim	Sim	100,0000%

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI (Série 3)							
DATA DE EMISSÃO	19/06/2026	**SÉRIE**	3	**NÚMERO**	03	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA:

Canal Companhia de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19.

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na 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, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34.

3. DEVEDORA:

Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Haddock Lobo n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 53.932.834/0001-00.

4. TÍTULO:

As notas comerciais da 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas em 19/06/2026, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do *Termo da 1º (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.* e subscritas pela Securitizadora ("**Lastro (Mar Turquesa)**").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 14.000.000,00.

6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

Matrícula	Cartório	Endereço
145.784	2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Padre Chico, 183 – Perdizes, CEP 05.008-010, São Paulo/SP

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:

Data e Local:	19/06/2026, na Cidade de São Paulo, SP.
Prazo Total:	1.466 contar da Data de Emissão das CCI.
Valor do Principal:	R$ 14.000.000,00, na Data de Emissão das CCI, observado o disposto nos Lastros.
Juros Remuneratórios:	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,802% (dois inteiros e oitocentos e dois milésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o disposto nos Lastros.
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente.
Data de Vencimento Final:	24/06/2030.
Encargos Moratórios:	(v) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; (vi) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido nos Lastros.
Seguros	Conforme estabelecido nos Lastros.

8. GARANTIAS:

A CCI (Série 1) não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) CF; (iii) AFP; (iv) AFI; e (v) Fundos; todas prestadas em garantia das Obrigações Garantidas estabelecidas nos Lastros.

9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

ANEXO NC 3ª série

ANEXO NC 3ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	20/07/2026	Sim	Não	0,0000%
2	20/08/2026	Sim	Não	0,0000%
3	18/09/2026	Sim	Não	0,0000%
4	20/10/2026	Sim	Não	0,0000%
5	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
6	18/12/2026	Sim	Não	0,0000%
7	20/01/2027	Sim	Não	0,0000%
8	18/02/2027	Sim	Não	0,0000%
9	18/03/2027	Sim	Não	0,0000%
10	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
11	20/05/2027	Sim	Não	0,0000%

12	18/06/2027	Sim	Não	0,0000%
13	20/07/2027	Sim	Não	0,0000%
14	19/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15	20/09/2027	Sim	Não	0,0000%
16	20/10/2027	Sim	Não	0,0000%
17	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%
18	20/12/2027	Sim	Não	0,0000%
19	20/01/2028	Sim	Não	0,0000%
20	18/02/2028	Sim	Não	0,0000%
21	20/03/2028	Sim	Não	0,0000%
22	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
23	18/05/2028	Sim	Não	0,0000%
24	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
25	20/07/2028	Sim	Não	0,0000%
26	18/08/2028	Sim	Não	0,0000%
27	20/09/2028	Sim	Não	0,0000%
28	19/10/2028	Sim	Não	0,0000%
29	17/11/2028	Sim	Não	0,0000%
30	20/12/2028	Sim	Não	0,0000%
31	18/01/2029	Sim	Não	0,0000%
32	20/02/2029	Sim	Não	0,0000%
33	20/03/2029	Sim	Não	0,0000%
34	19/04/2029	Sim	Não	0,0000%
35	18/05/2029	Sim	Não	0,0000%
36	20/06/2029	Sim	Não	0,0000%
37	19/07/2029	Sim	Não	0,0000%
38	20/08/2029	Sim	Não	0,0000%
39	20/09/2029	Sim	Não	0,0000%
40	18/10/2029	Sim	Não	0,0000%
41	19/11/2029	Sim	Não	0,0000%
42	20/12/2029	Sim	Não	0,0000%
43	18/01/2030	Sim	Não	0,0000%
44	20/02/2030	Sim	Não	0,0000%
45	20/03/2030	Sim	Não	0,0000%
46	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
47	20/05/2030	Sim	Não	0,0000%
48	24/06/2030	Sim	Sim	100,0000%

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI (Série 4)							
DATA DE EMISSÃO	19/06/2026	**SÉRIE**	4	**NÚMERO**	04	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA:

Canal Companhia de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19.

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na 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, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34.

3. DEVEDORA:

Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Haddock Lobo n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 53.932.834/0001-00.

4. TÍTULO:

As notas comerciais da 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas em 19/06/2026, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do *Termo da 1º (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.* e subscritas pela Securitizadora ("**Lastro (Mar Turquesa)**").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 17.000.000,00.

6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

Matrícula	Cartório	Endereço
145.784	2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Padre Chico, 183 – Perdizes, CEP 05.008-010, São Paulo/SP

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:

Data e Local:	19/06/2026, na Cidade de São Paulo, SP.
Prazo Total:	1.467 dias, a contar da Data de Emissão das CCI.
Valor do Principal:	R$ 17.000.000,00, na Data de Emissão das CCI, observado o disposto nos Lastros.
Juros Remuneratórios:	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,803% (dois inteiros e oitocentos e três milésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o disposto nos Lastros.
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente.
Data de Vencimento Final:	25/06/2030.
Encargos Moratórios:	(vii) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; (viii) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido nos Lastros.
Seguros	Conforme estabelecido nos Lastros.

8. GARANTIAS:

A CCI (Série 1) não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) CF; (iii) AFP; (iv) AFI; e (v) Fundos; todas prestadas em garantia das Obrigações Garantidas estabelecidas nos Lastros.

9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

ANEXO NC 4ª série

ANEXO NC 4ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	20/07/2026	Sim	Não	0,0000%
2	20/08/2026	Sim	Não	0,0000%
3	18/09/2026	Sim	Não	0,0000%
4	20/10/2026	Sim	Não	0,0000%
5	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
6	18/12/2026	Sim	Não	0,0000%
7	20/01/2027	Sim	Não	0,0000%
8	18/02/2027	Sim	Não	0,0000%
9	18/03/2027	Sim	Não	0,0000%
10	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
11	20/05/2027	Sim	Não	0,0000%

12	18/06/2027	Sim	Não	0,0000%
13	20/07/2027	Sim	Não	0,0000%
14	19/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15	20/09/2027	Sim	Não	0,0000%
16	20/10/2027	Sim	Não	0,0000%
17	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%
18	20/12/2027	Sim	Não	0,0000%
19	20/01/2028	Sim	Não	0,0000%
20	18/02/2028	Sim	Não	0,0000%
21	20/03/2028	Sim	Não	0,0000%
22	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
23	18/05/2028	Sim	Não	0,0000%
24	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
25	20/07/2028	Sim	Não	0,0000%
26	18/08/2028	Sim	Não	0,0000%
27	20/09/2028	Sim	Não	0,0000%
28	19/10/2028	Sim	Não	0,0000%
29	17/11/2028	Sim	Não	0,0000%
30	20/12/2028	Sim	Não	0,0000%
31	18/01/2029	Sim	Não	0,0000%
32	20/02/2029	Sim	Não	0,0000%
33	20/03/2029	Sim	Não	0,0000%
34	19/04/2029	Sim	Não	0,0000%
35	18/05/2029	Sim	Não	0,0000%
36	20/06/2029	Sim	Não	0,0000%
37	19/07/2029	Sim	Não	0,0000%
38	20/08/2029	Sim	Não	0,0000%
39	20/09/2029	Sim	Não	0,0000%
40	18/10/2029	Sim	Não	0,0000%
41	19/11/2029	Sim	Não	0,0000%
42	20/12/2029	Sim	Não	0,0000%
43	18/01/2030	Sim	Não	0,0000%
44	20/02/2030	Sim	Não	0,0000%
45	20/03/2030	Sim	Não	0,0000%
46	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
47	20/05/2030	Sim	Não	0,0000%
48	25/06/2030	Sim	Sim	100,0000%

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI (Série 5)							
DATA DE EMISSÃO	19/06/2026	**SÉRIE**	5	**NÚMERO**	05	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA:

Canal Companhia de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19.

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na 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, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34.

3. DEVEDORA:

Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Haddock Lobo n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 53.932.834/0001-00.

4. TÍTULO:

As notas comerciais da 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas em 27/05/2026, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do *Termo da 1º (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.* e subscritas pela Securitizadora ("**Lastro (Mar Turquesa)**").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 14.000.000,00.

6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

Matrícula	Cartório	Endereço
145.784	2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Padre Chico, 183 – Perdizes, CEP 05.008-010, São Paulo/SP

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:

Data e Local:	19/06/2026, na Cidade de São Paulo, SP.
Prazo Total:	1.468, a contar da Data de Emissão das CCI.
Valor do Principal:	R$ 14.000.000,00, na Data de Emissão das CCI, observado o disposto nos Lastros.
Juros Remuneratórios:	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,804% (dois inteiros e oitocentos e quatro milésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o disposto nos Lastros.
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente.
Data de Vencimento Final:	26/06/2030.
Encargos Moratórios:	(i) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; (ii) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido nos Lastros.
Seguros	Conforme estabelecido nos Lastros.

8. GARANTIAS:

A CCI (Série 1) não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) CF; (iii) AFP; (iv) AFI; e (v) Fundos; todas prestadas em garantia das Obrigações Garantidas estabelecidas nos Lastros.

9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

ANEXO NC 5ª série

ANEXO NC 5ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	20/07/2026	Sim	Não	0,0000%
2	20/08/2026	Sim	Não	0,0000%
3	18/09/2026	Sim	Não	0,0000%
4	20/10/2026	Sim	Não	0,0000%
5	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
6	18/12/2026	Sim	Não	0,0000%
7	20/01/2027	Sim	Não	0,0000%
8	18/02/2027	Sim	Não	0,0000%
9	18/03/2027	Sim	Não	0,0000%
10	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
11	20/05/2027	Sim	Não	0,0000%

12	18/06/2027	Sim	Não	0,0000%
13	20/07/2027	Sim	Não	0,0000%
14	19/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15	20/09/2027	Sim	Não	0,0000%
16	20/10/2027	Sim	Não	0,0000%
17	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%
18	20/12/2027	Sim	Não	0,0000%
19	20/01/2028	Sim	Não	0,0000%
20	18/02/2028	Sim	Não	0,0000%
21	20/03/2028	Sim	Não	0,0000%
22	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
23	18/05/2028	Sim	Não	0,0000%
24	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
25	20/07/2028	Sim	Não	0,0000%
26	18/08/2028	Sim	Não	0,0000%
27	20/09/2028	Sim	Não	0,0000%
28	19/10/2028	Sim	Não	0,0000%
29	17/11/2028	Sim	Não	0,0000%
30	20/12/2028	Sim	Não	0,0000%
31	18/01/2029	Sim	Não	0,0000%
32	20/02/2029	Sim	Não	0,0000%
33	20/03/2029	Sim	Não	0,0000%
34	19/04/2029	Sim	Não	0,0000%
35	18/05/2029	Sim	Não	0,0000%
36	20/06/2029	Sim	Não	0,0000%
37	19/07/2029	Sim	Não	0,0000%
38	20/08/2029	Sim	Não	0,0000%
39	20/09/2029	Sim	Não	0,0000%
40	18/10/2029	Sim	Não	0,0000%
41	19/11/2029	Sim	Não	0,0000%
42	20/12/2029	Sim	Não	0,0000%
43	18/01/2030	Sim	Não	0,0000%
44	20/02/2030	Sim	Não	0,0000%
45	20/03/2030	Sim	Não	0,0000%
46	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
47	20/05/2030	Sim	Não	0,0000%
48	26/06/2030	Sim	Sim	100,0000%

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI (Série 6)							
DATA DE EMISSÃO	19/06/2026	**SÉRIE**	6	**NÚMERO**	06	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA:

Canal Companhia de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19.

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na 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, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34.

3. DEVEDORA:

Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Haddock Lobo n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 53.932.834/0001-00.

4. TÍTULO:

As notas comerciais da 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas em 19/06/2026, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do *Termo da 1º (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.* e subscritas pela Securitizadora ("**Lastro (Mar Turquesa)**").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 22.000.000,00.

6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

Matrícula	Cartório	Endereço
145.784	2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Padre Chico, 183 – Perdizes, CEP 05.008-010, São Paulo/SP

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:

Data e Local:	19/06/2026, na Cidade de São Paulo, SP.
Prazo Total:	1.473 dias, a contar da Data de Emissão das CCI.
Valor do Principal:	R$ 22.000.000,00, na Data de Emissão das CCI, observado o disposto nos Lastros.
Juros Remuneratórios:	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,805% (dois inteiros e oitocentos e cinco milésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o disposto nos Lastros.
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente.
Data de Vencimento Final:	27/06/2030.
Encargos Moratórios:	(iii) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; (iv) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido nos Lastros.
Seguros	Conforme estabelecido nos Lastros.

8. GARANTIAS:

A CCI (Série 1) não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) CF; (iii) AFP; (iv) AFI; e (v) Fundos; todas prestadas em garantia das Obrigações Garantidas estabelecidas nos Lastros.

9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

ANEXO NC 6ª série

ANEXO NC 6ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	20/07/2026	Sim	Não	0,0000%
2	20/08/2026	Sim	Não	0,0000%
3	18/09/2026	Sim	Não	0,0000%
4	20/10/2026	Sim	Não	0,0000%
5	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
6	18/12/2026	Sim	Não	0,0000%
7	20/01/2027	Sim	Não	0,0000%
8	18/02/2027	Sim	Não	0,0000%
9	18/03/2027	Sim	Não	0,0000%
10	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
11	20/05/2027	Sim	Não	0,0000%

12	18/06/2027	Sim	Não	0,0000%
13	20/07/2027	Sim	Não	0,0000%
14	19/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15	20/09/2027	Sim	Não	0,0000%
16	20/10/2027	Sim	Não	0,0000%
17	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%
18	20/12/2027	Sim	Não	0,0000%
19	20/01/2028	Sim	Não	0,0000%
20	18/02/2028	Sim	Não	0,0000%
21	20/03/2028	Sim	Não	0,0000%
22	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
23	18/05/2028	Sim	Não	0,0000%
24	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
25	20/07/2028	Sim	Não	0,0000%
26	18/08/2028	Sim	Não	0,0000%
27	20/09/2028	Sim	Não	0,0000%
28	19/10/2028	Sim	Não	0,0000%
29	17/11/2028	Sim	Não	0,0000%
30	20/12/2028	Sim	Não	0,0000%
31	18/01/2029	Sim	Não	0,0000%
32	20/02/2029	Sim	Não	0,0000%
33	20/03/2029	Sim	Não	0,0000%
34	19/04/2029	Sim	Não	0,0000%
35	18/05/2029	Sim	Não	0,0000%
36	20/06/2029	Sim	Não	0,0000%
37	19/07/2029	Sim	Não	0,0000%
38	20/08/2029	Sim	Não	0,0000%
39	20/09/2029	Sim	Não	0,0000%
40	18/10/2029	Sim	Não	0,0000%
41	19/11/2029	Sim	Não	0,0000%
42	20/12/2029	Sim	Não	0,0000%
43	18/01/2030	Sim	Não	0,0000%
44	20/02/2030	Sim	Não	0,0000%
45	20/03/2030	Sim	Não	0,0000%
46	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
47	20/05/2030	Sim	Não	0,0000%
48	27/06/2030	Sim	Sim	100,0000%

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI (Subordinada)							
DATA DE EMISSÃO	19/06/2026	**SÉRIE**	7	**NÚMERO**	07	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA:

Canal Companhia de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19.

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na 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, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34.

3. DEVEDORA:

Vitacon Participações S.A., sociedade com sede na Rua Haddock Lobo n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.144.772/0001-13

4. TÍTULO:

As notas comerciais da 9ª (nona) da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas em 19/06/2026, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do *Termo da 9ª (nona) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Vitacon Participações S.A.* ("**Lastro (Vitacon Participações**").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 40.000.000,00.

6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

Matrícula	Cartório	Endereço
98.861, 46.221 e 89.756	5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Augusta n.º 591, 579 e 609, Consolação, CEP 01.304-000, São Paulo/SP

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:

Data e Local:	19/06/2026, na Cidade de São Paulo, SP.
Prazo Total:	1.461 dias, a contar da Data de Emissão das CCI.
Valor do Principal:	R$ 40.000.000,00, na Data de Emissão das CCI, observado o disposto nos Lastros.
Juros Remuneratórios:	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o disposto nos Lastros.
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente.
Data de Vencimento Final:	19/06/2030.
Encargos Moratórios:	(v) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; (vi) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido nos Lastros.
Seguros	Conforme estabelecido nos Lastros.

8. GARANTIAS:

A CCI (Série 1) não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) CF; (iii) AFP; (iv) AFI; e (v) Fundos; todas prestadas em garantia das Obrigações Garantidas estabelecidas nos Lastros.

9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

ANEXO NC Subordinada

ANEXO NC 7ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	20/07/2026	Sim	Não	0,0000%
2	20/08/2026	Sim	Não	0,0000%
3	18/09/2026	Sim	Não	0,0000%
4	20/10/2026	Sim	Não	0,0000%
5	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
6	18/12/2026	Sim	Não	0,0000%
7	20/01/2027	Sim	Não	0,0000%
8	18/02/2027	Sim	Não	0,0000%
9	18/03/2027	Sim	Não	0,0000%
10	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%

11	20/05/2027	Sim	Não	0,0000%
12	18/06/2027	Sim	Não	0,0000%
13	20/07/2027	Sim	Não	0,0000%
14	19/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15	20/09/2027	Sim	Não	0,0000%
16	20/10/2027	Sim	Não	0,0000%
17	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%
18	20/12/2027	Sim	Não	0,0000%
19	20/01/2028	Sim	Não	0,0000%
20	18/02/2028	Sim	Não	0,0000%
21	20/03/2028	Sim	Não	0,0000%
22	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
23	18/05/2028	Sim	Não	0,0000%
24	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
25	20/07/2028	Sim	Não	0,0000%
26	18/08/2028	Sim	Não	0,0000%
27	20/09/2028	Sim	Não	0,0000%
28	19/10/2028	Sim	Não	0,0000%
29	17/11/2028	Sim	Não	0,0000%
30	20/12/2028	Sim	Não	0,0000%
31	18/01/2029	Sim	Não	0,0000%
32	20/02/2029	Sim	Não	0,0000%
33	20/03/2029	Sim	Não	0,0000%
34	19/04/2029	Sim	Não	0,0000%
35	18/05/2029	Sim	Não	0,0000%
36	20/06/2029	Sim	Não	0,0000%
37	19/07/2029	Sim	Não	0,0000%
38	20/08/2029	Sim	Não	0,0000%
39	20/09/2029	Sim	Não	0,0000%
40	18/10/2029	Sim	Não	0,0000%
41	19/11/2029	Sim	Não	0,0000%
42	20/12/2029	Sim	Não	0,0000%
43	18/01/2030	Sim	Não	0,0000%
44	20/02/2030	Sim	Não	0,0000%
45	20/03/2030	Sim	Não	0,0000%
46	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
47	20/05/2030	Sim	Não	0,0000%
48	19/06/2030	Sim	Sim	100,0000%

Anexo
Destinação de Recursos

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo ("**Destinação de Recursos**"), sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Termo.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos obtidos pelas Devedoras por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados pelas Devedoras, conforme indicado abaixo, para custeio de despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma ("**Despesas Imobiliárias**") do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo ("**Imóvel(is) Destinatário(s)**"):

Tabela 1

Imóvel	Matrícula	Cartório	Endereço	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Sociedade Destinatária
1	145.784	2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Padre Chico, 183 – Perdizes, CEP 05.008-010, São Paulo/SP	100%	NÃO	NÃO	Sim, registrada sob R. 3 da matrícula	**Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 53.932.834/0001-00
2	98.861, 46.221 e 89.756	5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Augusta n.º 591, 579 e 609, Consolação, CEP 01.304-000, São Paulo/SP	100%	NÃO	NÃO	NÃO	**Pedra Turquesa Desenvolvimento Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 49.090.877/0001-00, controlada pela **Vitacon Participações S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.144.772/0001-13

2. A distribuição de recursos e respectivo uso, por Imóvel Destinatário, está descrita na Tabela 2, abaixo:

Tabela 2: Identificação do uso dos recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Uso dos Recursos	Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel Destinatário
1 e 2	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros)	100%

3. A comprovação da Destinação de Recursos acima, será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato ou comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos para fins de comprovação da aquisição dos Imóvel(is) Destinatário(s); contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, cronograma físico financeiro e o relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, para os fins de construção e/ou reforma dos Imóvel(is) Destinatário(s) e demais documentos comprobatórios

necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação ("Documentos de Destinação"), os quais serão enviados no prazo do item 14 abaixo.

4. As Devedoras serão as responsáveis pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.

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

6. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pelas Devedoras, para fins de verificação da Destinação de Recursos. As Devedoras reconheceram que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas 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.

7. As Devedoras se comprometeram, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Operação, exclusivamente conforme previsto neste Anexo.

8. As Devedoras declaram, nos termos dos Lastros, que, excetuados os recursos obtidos com a Operação, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida das Devedoras.

9. Adicionalmente, sempre que solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, as Devedoras deverão enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.

10. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pelas Devedoras ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

11. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado do Lastro, na forma prevista neste instrumento.

12. As Devedoras se obrigaram, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI 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 da Operação de forma

diversa da estabelecida neste Anexo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização aqui previsto está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da Operação, acrescido (i) da Remuneração, calculada de acordo com o disposto no Lastro; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

13. As Devedoras deverão alocar os recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização) empenhando melhores esforços para cumprir o cronograma indicativo e não vinculante constante da Tabela 3, abaixo:

Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) (semestral, em R$)

Imóvel	2º Semestre/26	1º Semestre/27	2º Semestre/27	1º Semestre/28	2º Semestre/28	1º Semestre/29	2º Semestre/29	1º Semestre/2030
1	5.088.326,28	5.088.326,28	6.023.258,38	6.023.258,38	23.223.627,37	19.074.399,14	17.025.628,33	6.726.587,92
2	-	-	-	-	-	-	-	R$ 40.000.000,00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, as Devedoras poderão destinar os recursos da Operação em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que as Devedoras comprovem a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, o Cronograma Indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Ademais, 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.

14. As Devedoras se comprometem a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à data de vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que comprovem a aplicação acima. Para esse fim, as Devedoras deverão enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente no último dia dos meses subsequentes aos encerramentos dos semestres findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, Relatório Semestral no modelo abaixo, cujo primeiro Relatório Semestral será devido em 30 de junho de 2026 e o segundo em 31 de dezembro de 2026 e assim sucessivamente, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação:

> ***{Qualificação da Devedora}**, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("**Devedora**"), em cumprimento ao disposto no {Nome do Lastro} ("**Lastro**"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastro e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:*
>
> | *Denominação Imóvel Destinatário* | *Proprietário* | *Matrícula / Cartório Endereço* | *Status da Obra (%)* | *Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição, construção, reforma* | *Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo {x} / TED {x} / DOC {x} / boleto (autenticação) / outros* | *Comprovante de pagamento* | *Percentual do recurso utilizado no semestre* | *Valor gasto no semestre* |
> |---|---|---|---|---|---|---|---|---|
> | *{==}* | *{==}* | *{==}* | *{==}* | *{==}* | *{==}* | *{==}* | *{==}* | *{==}* |
> | ***Total destinado no semestre*** | | | | | | | | *{==} %* |
> | ***Valor desembolsado*** | | | | | | | | *R$ {==}* |
> | ***Saldo a destinar*** | | | | | | | | *R$ {==}* |
> | ***Valor Total da Operação*** | | | | | | | | *R$ {==}* |
>
> *Declara que os Documentos de Destinação, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.*

15. Os recursos a serem destinados aos Imóvel(is) Destinatário(s) serão integralmente utilizados pelas Devedoras, nas porcentagens indicadas na Tabela 3, acima. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinatário, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a este instrumento, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento que se faça necessário, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinatário.

16. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pelas Devedoras.

17. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários para fins de à aquisição, construção e/ou reforma, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em Assembleia (CRI), observadas as regras, procedimentos e quóruns previstos no Termo de Securitização, e desde que observados os requisitos previstos nos itens 3 e 4 acima.

18. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Lastro (se aplicável), as Devedoras permanecerão obrigadaa a:

(i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e

(ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Lastro, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

19. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada**.**

Anexo

Despesas da Operação

Valores das Despesas da Operação

DESPESAS FLAT						
Prestadores	**Serviços**	**Periodicidade**	**% Captação**	**Valor**	**Impostos**	**Valor Total**
ANBIMA	Registro da Base de Dados (CRI)	A vista	0,003968%	R$ 14.169,00	0,00%	R$ 14.169,00
ANBIMA	Registro de Ofertas Públicas	A vista	0,003968%	R$ 14.169,00	0,00%	R$ 14.169,00
B3 | CETIP	Registro de Valores Mobiliários	A vista	0,023000%	R$ 21.850,00	0,00%	R$ 21.850,00
NFA	Assessor Legal	A vista		R$ 203.000,00	15,52%	R$ 240.291,10
FLH	Assessor Legal	A vista		R$ 78.000,00	15,62%	R$ 92.438,97
OT	Custodia	A vista		R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82
OT	Registro	A vista		R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82
OT	Escrituração e Liquidação (1)	A vista		R$ 8.000,00	12,15%	R$ 9.106,43
OT	Agente fiduciário (implantação)	A vista		R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
OT	Agente fiduciário (anual)	A vista		R$ 17.000,00	12,15%	R$ 19.351,17
OT	Escriturador das Notas Comerciais (3)	A vista		R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
Canal	Taxa de Emissão	A vista		R$ 50.000,00	16,33%	R$ 59.758,58
Canal	Taxa de Gestão (2)	A vista		R$ 7.900,00	16,33%	R$ 9.441,85
Hedge	Coordenador líder (4)	A vista		R$ 135.000,00	11,15%	R$ 151.941,47
Estruturador	Estruturação	A vista	3,000000%	R$ 2.850.000,00	20,62%	R$ 3.590.325,02
Distribuidor	Distribuição (5)	Conforme Integralização	3,158403%	R$ 3.000.483,13	0,00%	R$ 3.000.483,13
Neo	Auditoria de Carteira	A vista		R$ 7.850,00	14,25%	R$ 9.154,52
CTE	Medição de Obra	A vista		R$ 6.200,00	0,00%	R$ 6.200,00
Printer	Printer	A vista		R$ 7.000,00	0,00%	R$ 7.000,00
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000%	R$ 28.500,00	0,00%	R$ 28.500,00
TOTAL				**R$ 6.471.121,13**		**R$ 7.299.222,93**

(1) + R$5.400,00 por ano por Série adicional, a partir da 2ª (inclusive); (2) Será devido o valor adicional de R$650 mensais por série adicional a partir da 2ª, se houver, líquido de quaisquer tributos; (3) R$ 4.800,00 por ano por série adicional a partir da 2ª (inclusive); (4) o valor poderá ser revertido como deságio aos investidores

DESPESAS RECORRENTES						
Prestadores	**Serviços**	**Periodicidade**	**% Captação**	**Valor**	**Impostos**	**Valor Total**
B3 | CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,000800%	R$ 760,00	0,00%	R$ 760,00
B3 | CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,002000%	R$ 1.900,00	0,00%	R$ 1.900,00

B3 | CETIP	Taxa de utilização B3 | Cetip	Mensal	R$ 100,00	0,00%	R$ 100,00
OT	Escrituração e Liquidação (1)	Anual	R$ 8.000,00	12,15%	R$ 9.106,43
OT	Custodiante	Anual	R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82
OT	Destinação de Recursos	Semestral	R$ 1.200,00	12,15%	R$ 1.365,96
OT	Escriturador das Notas Comerciais (3)	Anual	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
OT	Agente fiduciário (anual)	Anual	R$ 17.000,00	12,15%	R$ 19.351,17
Canal	Taxa de Gestão (2)	Mensal	R$ 7.900,00	11,15%	R$ 8.891,39
Neo	Monitoramento e Espelhamento (2)	Mensal	R$ 2.000,00	13,00%	R$ 2.298,85
CTE	Medição de Obra	Mensal	R$ 6.500,00	0,00%	R$ 6.500,00
Contabilidade	Contabilidade	Mensal	R$ 350,00	0,00%	R$ 350,00
Itaú	Tarifa conta do patrimônio separado	Mensal	R$ 500,00	0,00%	R$ 500,00
Auditor	Auditoria	Anual	R$ 4.500,00	13,65%	R$ 5.211,35
			R$ 61.710,00		**R$ 68.856,50**

Descrição das Despesas da Operação

(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) remuneração da Securitizadora no valor de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, na primeira data de subscrição e integralização dos CRI;

(3) taxa de administração no valor de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais por Patrimônio Separado, observado o custo extra de R$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) mensais por série adicional a partir da 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, consequentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;

(4) em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em cartórios de registro, quando for o caso, será devida pelas Devedoras 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 houver (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; (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, covenants, repasses, destinação, garantias e de condições precedentes; (vi) verificação e formalização dos contratos

de repasse e termos de liberação; 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, acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.;

(5) remuneração da Instituição Custodiante: , nos seguintes termos:

(a) Registro da CCI. Será devido, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, o pagamento único no valor indicado na tabela acima, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da primeira 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. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(b) Custódia. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor indicado na tabela acima, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(c) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

(e) as parcelas citadas nos itens "b" e "c" serão atualizadas pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento subsequentes, calculadas pro rata die, se necessário;

(f) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(g) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die;

(h) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI;

(i) A Emissora deverá requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo das demandas oriundas desta operação, bem como arcar com eventuais custos pela contratação de escritório de advocacia, condenações, honorários de sucumbência e demais gastos efetivamente incorridos, pela Instituição Custodiante, em

decorrência de ato lesivo à presente emissão por culpa, reconhecida por decisão judicial transitada em julgado, exclusiva da Securitizadora. A contratação de escritório de advocacia, escolhido de comum acordo com a Instituição Custodiante, será realizada diretamente pela Emissora. Por fim, os demais aspectos envolvendo a remuneração da Instituição Custodiante que não sejam aqui tratados seguirão o disposto no Contrato de Custódia, a ser celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante.

(h) os demais aspectos envolvendo a remuneração da Instituição Custodiante que não sejam aqui tratados seguirão o disposto no "Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.

(6) remuneração do Escriturador: a título de escrituração dos CRIs, serão devidas parcelas anuais de R$ 8.000,00 (oito mil reais) pela primeira série e parcelas anuais adicionais de R$ 5.400,00 (cinco mil e quatrocentos reais) por série adicional, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização;

(7) remuneração do Escriturador do Lastro: a título de escrituração do Lastro, serão devidas parcelas anuais de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) pela primeira série e parcelas anuais adicionais de R$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização;

(8) remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, às custas do Patrimônio Separado, com recursos do Fundo de Despesas, até a total quitação dos CRI, conforme previsto abaixo, observado que as despesas flat serão arcadas conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures. pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas 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. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee".

(a) pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento.

(b) Por cada evento de verificação semestral da Destinação dos Recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo a primeira parcela devida em 31 de julho de 2026 e o segundo em 31 de janeiro de 2027, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "c" acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar.

(c) Pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor indicado na Tabela 2, acima, sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas 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. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die.

(d) Em caso de inadimplemento, pelas Devedoras, de reestruturação das condições da operação ou eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, será devida ao Agente Fiduciário 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, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo "Relatório de Horas".

(e) As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

(f) Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pelas Devedoras, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações das Devedoras e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que as Devedoras assumirão a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

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

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

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

(k) O Patrimônio Separado ou os Titulares de 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 de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento das Devedoras, os Titulares de 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 de CRI, a Securitizadora e as Devedoras e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pelas Devedoras conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pelas Devedoras 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 Geral dos Titulares de 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 pelas Devedoras, garantidores ou 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 judiciárias ou extrajudiciárias 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 de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada das Devedoras e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores 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 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.

(l) Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

(m) O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida das Devedoras, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

(n) O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, ou pelos investidores, conforme o caso.

(9) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(10) 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, conforme previsto no Termo de Securitização;

(11) 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;

(12) 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;

(13) 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;

(14) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;

(15) 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;

(16) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de Assembleias, na forma da regulamentação aplicável;

(17) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;

(18) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias, na forma da regulamentação aplicável;

(19) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;

(20) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;

(21) todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleia, 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;

(22) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;

(23) 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;

(24) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;

(25) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Operação;

(26) 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;

(27) 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;

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

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

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

(31) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos Titulares de CRI;

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

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

Responsabilidade pelas Despesas da Operação

(1) Despesas de Responsabilidade das Devedoras

São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Lastro a esse respeito.

(2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI

São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pelas Devedoras:

(i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do patrimônio separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;

(ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do patrimônio separado dos CRI, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;

(iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e

(vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade das Devedoras, que não pagas por esta.

(3) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI

Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado dos CRI, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado dos CRI seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

Anexo
Fórmulas

(1) **Remuneração**. A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNe x (Fator Juros - 1)

Onde:

J = Valor unitário dos Remuneração acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator Juros = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread)

Onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI over a partir da primeira data de integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, conforme o caso, até a próxima Data de Pagamento, ou data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n} [1 + TDIk]$$

Onde:

k = Número de ordem da Taxa DI over, variando de 1 (um) até "n".

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

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

$$\mathrm{TDI}_{\mathrm{k}} = \left(\frac{\mathrm{DI}_{\mathrm{k}}}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

DIk = Taxa DI over de ordem k, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com duas casas decimais.

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

$$Fator\ Spread = (Spread + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

Spread = (i) 2,800% (dois inteiros e oitocentos milésimos por cento) ao ano para os CRI (Série 1); (ii) 2,801% (dois inteiros e oitocentos e um milésimos por cento) ao ano para os CRI (Série 2); (iii) 2,802% (dois inteiros e oitocentos e dois milésimos por cento) ao ano para os CRI (Série 3), (iv) 2,803% (dois inteiros e oitocentos e três milésimos por cento) ao ano para os CRI (Série 4); (v) 2,804% (dois inteiros e oitocentos e quatro milésimos por cento) ao ano para os CRI (Série 5); (vi) 2,805% (dois inteiros e oitocentos e cinco milésimos por cento) ao ano para os CRI (Série 6); (vii) 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano para os CRI Subordinados.

DP = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI, ou Data de Pagamento anterior, ou da última amortização ou incorporação de juros se houver, o que ocorrer por último e a próxima Data de Pagamento, ou data de cálculo, sendo "Du" um número inteiro.

Para fins de cálculo da remuneração:

(i) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento.

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

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (*Fator DI*) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(iv) O fator resultante da expressão (*Fator DI* × FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

(v) Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 8 (oito) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 25, o DIk considerado será o publicado no final do dia 17 pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pressupondo-se que tanto o dia 17 é um Dia Útil

Indisponibilidade da Taxa DI

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

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Emissora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados (i) do primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada após o prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou (ii) do primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial, convocar Assembleia para deliberar, de acordo com os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização e em comum acordo com as Devedoras e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre a Taxa Substitutiva. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre as Devedoras e a Emissora, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.

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

indisponibilidade.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre as Devedoras e a Emissora, as Devedoras deverão realizar o Pagamento Antecipado Compulsório integral das Notas, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia mencionada acima, pelo saldo não amortizado das Notas, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira data de desembolso (i.e., primeira data de integralização dos CRI) ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, bem como de eventuais prêmios, até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento. Neste caso, para cálculo da Remuneração, para cada dia do período de indisponibilidade da Taxa DI prevista acima será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

(2) **Amortização**. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$Aai = VNe \times Tai$$

Onde:

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

VNe = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, data da primeira Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Tai = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o respectivo Cronograma de Pagamentos.

(3) **LTV**. O LTV será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

Saldo Devedor da Emissão / (Recebíveis Líquidos Validados da SPE Mar Turquesa + Estoque SPE Mar Turquesa * 85% + Estoque Projeto Externo + Caixa SPE Mar Turquesa – Obra a incorrer SPE Mar Turquesa) <= 75%

Onde:

Recebíveis Líquidos Validados SPE Mar Turquesa = Direitos Creditórios líquidos trazidos a valor presente pelo Juros Remuneratórios descontado 4% de imposto e 6,2% de comissão (se houver), oriundos de contratos de compra e venda das unidades do Empreendimento com, no máximo, 90 (noventa) dias de atraso;

Estoque SPE Mar Turquesa = Valor da área privativa das Unidades do Empreendimento Mar Turquesa em estoque multiplicado por 0,85 da média do metro quadrado de área privativa vendida no Empreendimento nos últimos 12 (doze) meses, a ser apurado pelo Agente de Monitoramento. Em caso de não haver vendas nos últimos 12 (doze) meses, o valor do metro quadrado será apurado com base em laudo de avaliação independente, elaborado por uma das Empresas de Avaliação Autorizadas;

Estoque Pronto Externo = valor de avaliação de venda forçada do(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) pertencentes a outros empreendimentos da Vitacon Participações S.A. e dados em garantia das Obrigações Garantidas, sendo tal valor será apurado conforme laudo de avaliação emitido por uma das Empresas de Avaliação Autorizadas, o qual deverá conter informação do valor de venda forçada.

Caixa Mar Turquesa = Saldo em conta corrente de titularidade da SPE Mar Turquesa somado ao saldo da Conta Centralizadora referente exclusivamente ao Fundo de Obras;

Obra a Incorrer Mar Turquesa = Custo de obra a incorrer no Empreendimento conforme descrito no Relatório de Medição a

ser realizado pelo Agente de Medição; e

Saldo Devedor = O saldo devedor dos CRI efetivamente integralizados na Operação;

(4) ***Covenant* de Receita.** O *Covenant* de Receita será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

Carteira Pós-chaves + 50% x Estoque) / (Saldo devedor do CRI Seniores + Obra a Incorrer – Saldo no Fundo de obras)] > = 115%

Carteira Pós Chaves: Direitos Creditórios pós-chaves projetado contratados do Empreendimento, descontado 4% de imposto e 6,2% de comissão (se houver), oriundos de contratos de compra e venda com no máximo, 90 (noventa) dias de atraso, a receber após parcelas de chaves/única (inclusive) ou após o Habite-se, o que vier primeiro.

50% do estoque: Unidades em estoque multiplicado por 0,5 da média do metro quadrado de área privativa vendida no Empreendimento nos últimos 12 (doze) meses.

Anexo
Declaração da Securitizadora

***Canal Companhia de Securitização**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("Securitizadora" ou "Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 163ª emissão, da Classe Sênior e da Classe Subordinada, sendo a Classe Sênior ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**"), e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 ("**Resolução CVM 60**"), em que a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, 2º andar, sala 201, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, São Paulo, SP, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que*

(i) *Nos termos da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do regime fiduciário sobre Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, a Conta Centralizadora, bem como sobre os recursos decorrentes destes;*

(ii) *Nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 163ª Emissão, da Classe Sênior e da Classe Subordinada, sendo a Classe Sênior em 6 (seis) Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. e pela Vitacon Participações S.A., celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("**Termo de Securitização**");*

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

(iv) *Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria "S1", concedido sob o n.º 94, encontra-se atualizado; e*

(v) *Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, que será admitida a distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao montante mínimo de (i) 15.000 (quinze mil) CRI (Série 1), (ii) 1 (um) CRI (Série 2), (iii) 1 (um) CRI (Série 3), (iv) 1 (um) CRI (Série 4), (v) 1 (um) CRI (Série 5); (vi) 1 (um) CRI (Série 6); (vii) 1 (um) CRI Subordinado.*

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

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{local de assinaturas, data de assinaturas e campos de assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento}

Anexo
Declaração da Instituição Custodiante

***Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com filial na 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, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 163ª Emissão, da Classe Sênior e da Classe Subordinada, sendo a Classe Sênior, em 6 (seis) Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. e pela Vitacon Participações S.A., celebrado nesta data ("**Termo de Securitização**"), declara à **Canal Companhia de Securitização**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19 ("**Securitizadora**"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora, para fins do artigo 34 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue, para custódia, (i) 1 (uma) via assinada digitalmente dos Lastros (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) (1) uma via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI; e (iii) uma via assinada digitalmente do Termo de Securitização.*

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{local de assinaturas, data de assinaturas e campos de assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento}

Anexo

Declaração do Coordenador Líder

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda*., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Coordenador Líder**"), para fins de atendimento ao previsto na Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários, em 5 (cinco) séries, da 122ª emissão ("**Emissão**" e "**CRI**", respectivamente), da **Canal Companhia de Securitização**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19 ("**Securitizadora**"), declara, para todos os fins e efeitos, ter agido com diligência para, em conjunto com a Securitizadora, assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 163ª Emissão, da Classe Sênior e da Classe Subordinada, sendo a Classe Sênior, em 6 (seis) Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. e pela Vitacon Participações S.A. ("**Termo de Securitização**").*

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

O O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, {Data de Assinatura}.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: {Nome do Representante 1}	*Nome: {Nome do Representante 2}*
Cargo: {Cargo do Representante 1}	*Cargo: {Cargo do Representante 2}*
CPF n.º: {CPF do Representante 1}	*CPF n.º: {CPF do Representante 2}*
E-mail: {E-mail do Representante 1}	*E-mail: {E-mail do Representante 2}*

Anexo

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

Agente Fiduciário Cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: ***Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.***
Endereço: 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
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ n.º: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu/sua diretor(a) estatutário(a): Antônio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF n.º: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 163ª (centésima sexagésima terceira)
Número das Séries: da Classe Sênior e da Classe Subordinada, sendo a Classe Sênior 6 (seis) séries
Emissor: ***Canal Companhia de Securitização****, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19*
Quantidade: 135.000 (cento e trinta e cinco mil) unidades de CRI
Forma: Nominativa e escritural

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

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{local de assinaturas, data de assinaturas e campos de assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento}

Anexo

Modelo de Boletim de Subscrição

DATA: {=}	***BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS***	*{=}*

*Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários ("**Boletim de Subscrição**"), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 163ª Emissão, da Classe Sênior e da Classe Subordinada, sendo a Classe Sênior em 6 (seis) Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. e pela Vitacon Participações S.A., firmado, em 19 de junho de 2026, entre a Emissora, abaixo identificada, e a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com filial na 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, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o n.º 36.113.876/0004-34, referente à 163ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora ("**Termo de Securitização**").*

EMISSORA

Canal Companhia de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Local	***Data de Emissão***	***Data de Vencimento***	***Emissão***	***Série***	***Qtd.***	***Valor Nominal Unitário***	***Valor Total da Emissão***
São Paulo, SP	19/06/2026	24/06/2030 para ao CRI (Série 1); 25/06/2030 para ao CRI (Série 2); 26/06/2030para ao CRI (Série 3); 27/06/2030 para ao CRI (Série 4); 28/06/2030 para ao CRI (Série 5); 01/07/2030 para ao CRI (Série 6); 24/06/2030 para os CRI Subordinados.	*163ª*	*6*	*135.000*	*R$ 1.000,00*	*R$ 135.000.000,00*

FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI

Amortização		***Juros Remuneratórios***	
Atualização Monetária	*Forma de Pagamento*	*Taxa*	*Forma de Pagamento*
Os CRI não serão objeto de atualização monetária	*Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização*	*100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de (i) 2,800% (dois inteiros e oitocentos milésimos por cento) ao ano, para os CRI (Série 1); (ii) 2,801% (dois inteiros e oitocentos e um milésimos por cento) ao ano, para os CRI (Série 2); (iii) 2,802% (dois inteiros e oitocentos e dois milésimos por cento) ao ano, para os CRI (Série 3); (iv) 2,803% (dois inteiros e oitocentos e três milésimos por cento) ao ano, para os CRI (Série 4); (v) 2,804% (dois inteiros e oitocentos e quatro milésimos por cento) ao ano, para os CRI (Série 5); (v) 2,805% (dois inteiros e oitocentos e cinco milésimos por cento) ao ano, os CRI (Série 6); todos com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; (vi) 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, os CRI (Série 6); todos com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.*	*Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização*

OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Lastros:	*A totalidade dos Créditos Imobiliários*
Forma:	*Nominativa e Escritural*
Agente Fiduciário:	***Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.***
Data do Termo de Securitização:	*19/06/2026*
Garantias:	*Os CRI não contarão com garantias, no entanto, os Créditos Imobiliários contam com as seguintes*

	Garantias: *(i) Aval;* *(ii) AFP* *(iii) AFI;* *(iv) CF; e* *(v) Fundos.*

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR		
Nome, ou Denominação Social:		*CPF ou CNPJ:*
{=]		*{=}*
Endereço:	*Nº*	*Complemento:*
{=]	*{=}*	*{=}*
Cidade:	*UF:*	*País:*
{=]	*{=}*	*{=}*

CRI SUBSCRITOS		
Quantidade	*Valor de Integralização por Unidade*	*Valor Total a ser Integralizado*
{=]	*R$ {=}, em {=}*	*R$ {=}, em {=}*
	R$ {=}, em {=}	*R$ {=}, em {=}*
	R$ {=}, em {=}	*R$ {=}, em {=}*
	R$ {=}, em {=}	*R$ {=}, em {=}*
	R$ {=}, em {=}	*R$ {=}, em {=}*

FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, em moeda corrente nacional. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3. O "Preço de Integralização" significa: (i) o Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização; e (ii) após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário atualizado acrescido da Remuneração calculada desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso), até a Data de Integralização em questão, de acordo com o disposto no termos do Termo de Securitização

DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo, o investidor poderá condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao mínimo previsto pelo ofertante e menor que a totalidade dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta ou da captação integral prevista. Considerando a possibilidade indicada acima, na condição de investidor, desejo condicionar minha aceitação:
{_} à distribuição da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou
{_} à distribuição de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da Oferta.
Na hipótese de implemento desta condição, desejo adquirir:
{_} a totalidade dos valores mobiliários correspondentes ao valor indicado nesta seção; ou
{_} a proporção entre a quantidade de valores mobiliários efetivamente distribuídos e a quantidade de valores mobiliários originalmente objeto da Oferta.
O Subscritor declara ter ciência de que a falta de manifestação a respeito do disposto acima será interpretada como interesse em receber a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos.

ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O Subscritor neste ato declara, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, em caráter irrevogável e irretratável, referente à 163ª Emissão de CRI da Emissora.
Os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.
O Subscritor igualmente declara que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Termo de Securitização, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de Investidor Profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora ou ao Agente Fiduciário por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI.
O Subscritor, neste ato, declara ainda:

(i) Ter ciência de que a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;

(ii) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e as Garantias sob regime fiduciário vinculados pelo Termo de Securitização destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais conforme descrito no Termo de Securitização;

(iii) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;

(iv) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001;

(v) Estar de acordo com a nomeação do Agente Fiduciário dos CRI;

(vi) Ter ciência de que 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;

(vii) Ser investidor profissional nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, e possuir conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais

e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, sendo capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por investidores profissionais, bem como possuir investimentos financeiros em valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);

(viii) Ter ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160");

(ix) Tem ciência de que os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre investidores qualificados;

(x) Ter ciência de que os CRI foram colocados junto aos investidores pela Emissora, em regime de melhores esforços, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(xi) Conhecer, bem como ter avaliado e ponderado os riscos envolvidos na subscrição dos CRI e demais informações constantes do Termo de Securitização, incluindo, mas não limitando, aos fatores de risco referidos no Anexo "Fatores de Risco" do Termo de Securitização;

(xii) Ter lido o Termo de Securitização, bem como os demais Documentos da Operação, com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI;

(xiii) Ter ciência de que foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta;

(xiv) Ter ciência de que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições;

(xv) Ter ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160;

(xvi) Ter ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta;

(xvii) Que efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; e

(xviii) Que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora.

São Paulo, {=} de {=} de {=}.

_____

{=}
Subscritor

_____

Canal Companhia de Securitização
Emissora

_____	_____
Testemunha:	*Testemunha:*
Nome: {=}	*Nome: {=}*
CPF n.º: {=}	*CPF n.º: {=}*

Anexo

Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI

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

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, e artigo 65 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, Inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada ("Instrução RFB 1.585").

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, na redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme alterada).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do Imposto de Renda – Pessoa Jurídica ("IRPJ") e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL").

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência

privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, na redação da Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme alterada, e artigo 5º da Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004, conforme alterada). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada ("Resolução CMN 4.373"), e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada, e artigo 16 Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001, conforme alterada ("MP 2189-49").

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014, conforme alterada; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.Com relação aos investidores estrangeiros com base na Resolução CMN 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, "b", da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de "swap" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, e artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros com base na Resolução CMN 4.373, sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1° e parágrafo 1º-B, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução CMN 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da MP 2.189-49, artigo 24 da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada, e artigo 8º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, artigo 1º, Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013, conforme alterada,). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, c/c artigo 2º, "caput" e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013, conforme alterada). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução RFB 1.585).

Imposto Sobre Operações Financeiras

Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF")

Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF"): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com sua redação alterada pelo Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Contribuição PIS e COFINS

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das

receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, e artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

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

Anexo

Fatores de Risco

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Devedora, ao(s) Garantidor(es), e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora, as Devedoras, o(s) Garantidor(es) e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Securitizadora, as Devedoras, o(s) Garantidor(es) e/ou sobre as Garantias, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora, das Devedoras ou do(s) Garantidor(es), exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Fatores de Risco Relacionados à Economia Nacional

Política Econômica do Governo Federal

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Securitizadora ou das Devedoras. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Securitizadora e as Devedoras não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora e/ou das Devedoras podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (vii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Securitizadora e as Devedoras não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o

crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, as Devedoras e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que as Devedoras não tenham capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pelas Devedoras, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Securitizadora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e das Devedoras

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, as Devedoras e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora e/ou das Devedoras, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou as Devedoras serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios e capacidade de pagamento das Devedoras. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento das Devedoras. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países 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 brasileiras, 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. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

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

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

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pelas Devedoras, na forma prevista nos Lastros, as Devedoras não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do 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 poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, 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 e/ou das Garantias por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, 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 ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco de pagamento das despesas pelas Devedoras

Nos termos dos Lastros, todas e quaisquer despesas relacionadas às Ofertas e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pelas Devedoras ou pela Securitizadora, por conta e ordem das Devedoras, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso as Devedoras não realizem o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Não realização do Patrimônio Separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Capacidade das Devedoras e de Garantidores de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade das Devedoras ou dos Garantidores de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pelas Devedoras e Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Perda de pessoal importante

As Devedoras 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. Grande parte dos membros da administração atua nas Devedoras há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente as Devedoras. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pelas Devedoras. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado nas Devedoras, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pelas Devedoras dos valores devidos no âmbito dos Lastros. Não há garantia que as Devedoras terão recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos Lastros. Sendo assim, caso as Devedoras não cumpram com qualquer obrigação assumida no âmbito dos Lastros, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para

efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco em Função da Dispensa de Registro dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA

As Ofertas, distribuídas nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, seguirão o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos das Ofertas seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que as Ofertas estão sujeitas a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, vigente desde 02 de janeiro de 2023. Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito das Ofertas devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, as Devedoras, e os Avalistas, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito das Ofertas, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Liquidez dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Crédito

A Securitizadora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Securitizadora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores. Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste instrumento. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência

de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou liquidação antecipada dos Lastros e, consequentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Titularidade sobre os imóveis da Operação

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Operação. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Amortização extraordinária ou resgate antecipado

As Devedoras poderão manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente ou de liquidar antecipadamente as Notas mediante notificação enviada à Securitizadora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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. 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Restrição à negociação

Os CRI serão distribuídos para Investidores Qualificados e não poderão ser negociados para o público em geral, tendo em vista que as Devedoras não cumprem o requisito previsto no inciso II, parágrafo único, artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Tributação

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar

o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Securitizadora é inferior ao total desta Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre as séries de CRI emitidas

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que "permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". A Lei 14.430 estabeleceu no parágrafo 4º de seu artigo 27 que "Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos", mas como referida lei não revogou expressamente a Medida Provisória nº 2.158-35, não podemos garantir que os Créditos Imobiliários, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes direitos creditórios com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade das Devedoras e/ou dos Garantidores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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 prestada pode afetar a capacidade dos Avalistas de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito dos Lastros. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização),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 Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI. Ainda, a constituição da alienação fiduciária sobre os Imóvel(is) Garantia Empreendimento dependerá da prévia liberação, pelo Banco Daycoval S.A., da alienação fiduciária atualmente constituída em favor da referida instituição financeira sobre tais imóveis. Assim, existe o risco de que referida liberação não seja formalizada, seja retardada ou esteja sujeita ao cumprimento de condições precedentes, exigências adicionais ou negociações específicas. Na hipótese de a liberação não ocorrer de forma tempestiva ou definitiva, a constituição da Garantia poderá restar prejudicada, limitada ou não ser efetivada, o que poderá impactar negativamente a suficiência, liquidez e exequibilidade das Garantias da Emissão, com potencial efeito adverso sobre a capacidade de recuperação dos Créditos Imobiliários e sobre os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora, aos Garantidores, aos Imóveis Garantia e à Securitizadora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes das Devedoras e da Securitizadora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome das Devedoras e com relação às Garantias. Não foram apresentadas, no âmbito da auditoria legal da Emissão, certidões negativas de débitos de IPTU relativas aos Imóveis Garantia Adicionais. Dessa forma, poderão existir débitos de IPTU sobre referidas unidades, os quais não foram identificados até a Data de Emissão. A eventual existência de tais débitos poderá ensejar discussões, restrições, responsabilizações, exigências de regularização, constituição de gravames ou constrições sobre os imóveis, inclusive com potencial impacto sobre a excussão, suficiência, liquidez e efetividade da referida Garantia, podendo afetar adversamente a capacidade de recuperação dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI. Ainda, não foram analisadas certidões ambientais municipais emitidas em nome das Devedoras e dos Garantidores. Em razão disso, não é possível assegurar a inexistência de passivos, contingências, autos de infração, embargos, sanções administrativas, obrigações de reparação ambiental ou quaisquer irregularidades de natureza ambiental relacionadas à Devedora, aos Garantidores ou aos imóveis vinculados à operação. A eventual existência de tais contingências poderá resultar em obrigações pecuniárias, restrições operacionais, indisponibilidade de bens, desvalorização dos imóveis ou redução da efetividade das Garantias, afetando negativamente a capacidade de pagamento das Obrigações Garantidas e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora.

As informações do Formulário de Referência da Securitizadora não são objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Securitizadora. Adicionalmente, não será obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Prospecto decorrentes do Formulário de Referência da Securitizadora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário

de Referência da Securitizadora e constantes do Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Desapropriação

O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) poderá(ão) ser desapropriado(s), total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo dos Lastros dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Estrutural

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

Administração e desempenho

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Securitizadora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

Securitizadora dependente de registro de companhia securitizadora

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

Critérios adotados para concessão de crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco das Devedoras, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelas Devedoras e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelas Devedoras. Portanto, a inadimplência das Devedoras pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte das Devedoras, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de

laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

Discussões Judiciais

As Devedoras podem, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução dos Lastros e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança das Notas e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, consequentemente, afetar negativamente os CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Caberá aos potenciais Investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na Subscrição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e /ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI. Em 2 de fevereiro de 2024, o Conselho Monetário Nacional publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada, reduzindo os tipos de Lastros que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do Conselho Monetário Nacional, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Atribuição de direitos políticos diferenciados entre as classes de CRI pode resultar na aprovação de deliberações sem a participação ou concordância dos titulares da outra classe

Nos termos deste Termo de Securitização e conforme autorizado pela regulamentação aplicável, os CRI Seniores e os CRI Subordinados possuem direitos políticos distintos, sendo determinadas matérias submetidas exclusivamente à deliberação dos titulares de uma das classes. Em especial, enquanto houver CRI Seniores em circulação, determinadas matérias relacionadas à administração do Patrimônio Separado, aos Créditos Imobiliários, às Garantias, aos eventos de vencimento antecipado e à Cascata de Pagamentos poderão ser deliberadas exclusivamente pelos titulares dos CRI Seniores. Em razão dessa estrutura, os titulares de determinada classe poderão não participar ou não ter poder de veto em deliberações que, embora regularmente aprovadas pela classe competente, produzam efeitos econômicos ou financeiros sobre os respectivos CRI. Dessa forma, os interesses dos titulares de uma classe poderão não coincidir integralmente com os interesses da outra classe, podendo ser aprovadas medidas que afetem adversamente o valor, a liquidez, a remuneração ou a expectativa de recebimento dos CRI detidos pelos investidores da classe que não participou da deliberação.

Adicionalmente, não há garantia de que as deliberações tomadas pela classe competente produzirão os resultados esperados ou preservarão os interesses de todos os investidores da Emissão, podendo tais deliberações resultar em perdas para os titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Operacional

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significante nos sistemas da Securitizadora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Securitizadora e em suas operações e reputação de seu negócio. Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

Risco Relacionado à Menção das Devedoras em Comissão Parlamentar de Inquérito sobre Habitação de Interesse Social (HIS)

A Mar Turquesa foi mencionada na Comissão Parlamentar de Inquérito ("CPI") no âmbito da Câmara Municipal de São Paulo, destinada à apuração de supostas irregularidades relacionadas à produção, destinação e comercialização de empreendimentos enquadrados como Habitação de Interesse Social ("HIS"), nos termos da legislação municipal aplicável. A referida CPI possui natureza investigativa e político-parlamentar e, até a presente data, não há decisão administrativa ou judicial definitiva que reconheça a prática de qualquer irregularidade ou ilícito por parte da Mar Turquesa. Todavia, não é possível assegurar que o andamento dos trabalhos da CPI ou eventuais encaminhamentos decorrentes de suas conclusões não resultem na adoção de medidas por autoridades competentes, incluindo a instauração de procedimentos administrativos ou investigações, a aplicação de sanções administrativas, bem como impactos reputacionais adversos à Mar Turquesa. A eventual materialização de tais eventos poderá afetar negativamente a situação econômico-financeira, operacional ou patrimonial da Mar Turquesa, inclusive sua capacidade de cumprir, de forma integral e tempestiva, as obrigações assumidas no âmbito da presente operação, o que poderá impactar adversamente o fluxo de pagamentos dos direitos creditórios imobiliários que lastreiam os CRI e resultar em perdas aos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

Risco de potencial conflito de interesses

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

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação das Devedoras, 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.

Anexo

Outras Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora, e suas controladas e coligadas:

Emissora: CANAL CIA SEC 110E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 110
Volume na Data de Emissão: R$ 17.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 17000
Data de Vencimento: 14/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação referente ao 2º semestre de 2025;	

Emissora: CANAL CIA SEC 111E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 11.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 20/07/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 12,89% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) LUCAS HENRIQUE DE PAULA SANTOS, (b) THAIS HELENA DE PAULA SANTOS, e (c) HOMERO DE PAULA SANTOS NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 34,33% das Quotas da THL PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 30.073.432/0001-93; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n°s 52.532, 52.534, 52.535, 52.536, 52.537, 52.538, 52.539, 52.540, 52.541, 52.542, 52.544, 52.545, 52.546, 52.547, 52.548, 52.550, 52.551, 52.553, 52.554 52.555, 52.556, 52.557, 52.558, 52.559, 52.560, 52.561, 52.564, 52.564, 52.567, 52.568, 52.569, 52.570, 52.571, 52.572, 52.573, 52.574, 52.575, 52.576, 52.577, 52.578, 52.580, 52.581, 52.582, 52.583, 52.584, 52.585, 52.586, 52.587, 52.588, 52.589, 52.590, 52.591, 52.592, 52.593, 52.594, 52.595, 52.596, 52.597, 52.598, 52.599, 52.600, 52.601, 52.602, 52.603, 52.604, 52.605, 52.606, 52.607, 52.608, 52.609, 52.610, 52.611, 52.612, 52.613, 52.614, 52.615, 52.617, 52.618, 52.619, 52.620, 52.621, 52.622, 52.623, 52.624, 52.625, 52.626, 52.627, 52.628, 52.629, 52.630, 52.631, 52.632, 52.633, 52.634, 52.635, 52.636, 52.637, 52.638, 52.639, 52.640, 52.641, 52.642, 53.643, 52.644, 52.645, 52.646, 52.647, 52.649, 52.650, 52.652, 52.653, 52.654, 52.655, 52.656, 52.657, 52.659, 52.660, 52.661, 52.662, 52.663, 52.664, 52.665, 52.666, 52.667, 52.668, 52.669, 52.670, 52.671, 52.671, 52.672, 51.674, 52.675, 52.676, 52.677, 52.681, 52.684 52.685, 52.686, 52.687, 52.688, 52.689, 52.690, 52.691, 52.692, 52.693, 52.694, 52.695, 52.696, 52.697, 52.698, 52.700, 52.701, 52.702, 52.703, 52.704, 52.705, 52.706, 52.707, 52.708, 52.709, 52.710, 52.711, 52.712, 52.996, 52.715, 52.717, 52.997, 52.904, 52.905, 52.906, 52.923, 53.089, 53.155, 53.175, 52.728, 52.729, 52.730, 53.178, 53.197, 53.198, 52.713, 52.735, 52.736, 52.737, 52.738, 52.738, 52.739, 52.740, 52.741, 52.742, 52.743, 52.744, 52.745, 52.746, 52.747, 52.748, 52.750, 52.751, 52.753, 52.754, 52.755, 52.756, 52.757, 52.758, 52.759, 52.760, 52.761, 52.762, 52.763, 52.764, 52.765, 52.766, 52.767, 52.768, 52.769, 52.771, 52.772, 52.773, 52.774, 52.775, 52.776, 52.777, 52.779, 52.780, 52.783, 52.784, 52.785, 52.786, 52.531, 52.531, 52.791, 52.792, 52.793, 52.794, 52.795, 52.796, 52.797, 52.798, 52.799, 52.800, 52.802, 7.760, 52.803, 52.718, 52.719, 52.808, 52.809, 52.810, 52.811, 52.812, 52.813, 52.814, 52.815, 52.818, 52.819, 52.820, 52.821, 52.822, 52.823, 52.824, 52.825, 52.826, 52.827, 53.828, 52.829, 52.830, 52.831, 52.832, 52.833, 52.834, 52.835, 52.803, 52.861, 52.889, 52.890, 52.891, 52.718, 52.895, 52.896, 52.897, 52.903, 52.907, 52.912, 52.913, 52.914, 52.915, 52.924, 52.925, 52.927, 52.928, 52.929, 52.930, 52.931, 52.934, 52.940, 52.943, 52.944, 52.948, 52.916, 52.917, 52.949, 52.951, 52.954, 52.955, 52.956, 52.957, 52.958, 52.959, 52.960, 52.961, 52.962, 52.963, 52.964, 52.966, 52.965, 52.968, 52.976, 52.977, 52.978, 52.980, 52.981, 52.982, 52.941, 52.983, 52.984, 52.985, 52.986, 52.987, 52.988, 52.989, 52.990, 52.991, 52.992, 52.993, 52.994, 53.077, 53.078, 53.079, 53.080, 53.081, 53.082, 53.084, 53.085, 53.086, 53.088, 53.137, 53.138, 53.139, 52.969, 52.970, 53.144, 53.145, 53.146, 53.147, 53.148, 53.148, 53.149, 53.150, 53.151, 53.152,53.154, 53.156, 53.159, 53.161, 53.155, 53.162, 53.163, 53.167, 53.168, 53.169, 53.172, 53.173, 53.176, 53.008, 53.009, 53.010, 53.011, 53.027, 53.028, 53.029, 53.177, 53.179, 53.180, 53.181, 53.182, 53.183, 53.184, 53.185, 53.186, 53.187, 53.188, 53.189, 53.190, 53.191, 53.194, 53.195, 53.196, 52.720, 52.723, 52.723, 52.724, 52.725, 52.727, 52.726, 52.727, 52.732, 52.732, 52.733, 52.734, 52.806, 52.807, 52.894, 52.901, 7.760, 52.908, 52.909, 52.531, 52.531, 52.918, 52.919, 52.920, 52.921, 52.932, 52.933, 52.935, 52.936, 52.937, 52.938, 52.939, 53.170, 53.171, 53.172, 2.946, 52.947, 52.950, 52.952, 52.966, 52.967, 52.974, 52.975, 52.995, 53.076, 53.083, 53.140, 53.141, 53.142, 53.143, 53.153, 53.157, 53.158, 53.160, 53.164, 53.165, 53.166, 53.174, 53.192, 53.193, 53.199, 53.202, 53.203, 53.087, 53.200, 53.201, 52.926, 53.204, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá/SP; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: CANAL CIA SEC 111E	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000,00	**Quantidade de ativos:** 100
Data de Vencimento: 20/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 20% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) LUCAS HENRIQUE DE PAULA SANTOS, (b) THAIS HELENA DE PAULA SANTOS, e (c) HOMERO DE PAULA SANTOS NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 34,33% das Quotas da THL PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 30.073.432/0001-93; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n°s 52.532, 52.534, 52.535, 52.536, 52.537, 52.538, 52.539, 52.540, 52.541, 52.542, 52.544, 52.545, 52.546, 52.547, 52.548, 52.550, 52.551, 52.553, 52.554 52.555, 52.556, 52.557, 52.558, 52.559, 52.560, 52.561, 52.564, 52.564, 52.567, 52.568, 52.569, 52.570, 52.571, 52.572, 52.573, 52.574, 52.575, 52.576, 52.577, 52.578, 52.580, 52.581, 52.582, 52.583, 52.584, 52.585, 52.586, 52.587, 52.588, 52.589, 52.590, 52.591, 52.592, 52.593, 52.594, 52.595, 52.596, 52.597, 52.598, 52.599, 52.600, 52.601, 52.602, 52.603, 52.604, 52.605, 52.606, 52.607, 52.608, 52.609, 52.610, 52.611, 52.612, 52.613, 52.614, 52.615, 52.617, 52.618, 52.619, 52.620, 52.621, 52.622, 52.623, 52.624, 52.625, 52.626, 52.627, 52.628, 52.629, 52.630, 52.631, 52.632, 52.633, 52.634, 52.635, 52.636, 52.637, 52.638, 52.639, 52.640, 52.641, 52.642, 53.643, 52.644, 52.645, 52.646, 52.647, 52.649, 52.650, 52.652, 52.653, 52.654, 52.655, 52.656, 52.657, 52.659, 52.660, 52.661, 52.662, 52.663, 52.664, 52.665, 52.666, 52.667, 52.668, 52.669, 52.670, 52.671, 52.671, 52.672, 51.674, 52.675, 52.676, 52.677, 52.681, 52.684 52.685, 52.686, 52.687, 52.688, 52.689, 52.690, 52.691, 52.692, 52.693, 52.694, 52.695, 52.696, 52.697, 52.698, 52.700, 52.701, 52.702, 52.703, 52.704, 52.705, 52.706, 52.707, 52.708, 52.709, 52.710, 52.711, 52.712, 52.996, 52.715, 52.717, 52.997, 52.904, 52.905, 52.906, 52.923, 53.089, 53.155, 53.175, 52.728, 52.729, 52.730, 53.178, 53.197, 53.198, 52.713, 52.735, 52.736, 52.737, 52.738, 52.738, 52.739, 52.740, 52.741, 52.742, 52.743, 52.744, 52.745, 52.746, 52.747, 52.748, 52.750, 52.751, 52.753, 52.754, 52.755, 52.756, 52.757, 52.758, 52.759, 52.760, 52.761, 52.762, 52.763, 52.764, 52.765, 52.766, 52.767, 52.768, 52.769, 52.771, 52.772, 52.773, 52.774, 52.775, 52.776, 52.777, 52.779, 52.780, 52.783, 52.784, 52.785, 52.786, 52.531, 52.531, 52.791, 52.792, 52.793, 52.794, 52.795, 52.796, 52.797, 52.798, 52.799, 52.800, 52.802, 7.760, 52.803, 52.718, 52.719, 52.808, 52.809, 52.810, 52.811, 52.812, 52.813, 52.814, 52.815, 52.818, 52.819, 52.820, 52.821, 52.822, 52.823, 52.824, 52.825, 52.826, 52.827, 53.828, 52.829, 52.830, 52.831, 52.832, 52.833, 52.834, 52.835, 52.803, 52.861, 52.889, 52.890, 52.891, 52.718, 52.895, 52.896, 52.897, 52.903, 52.907, 52.912, 52.913, 52.914, 52.915, 52.924, 52.925, 52.927, 52.928, 52.929, 52.930, 52.931, 52.934, 52.940, 52.943, 52.944, 52.948, 52.916, 52.917, 52.949, 52.951, 52.954, 52.955, 52.956, 52.957, 52.958, 52.959, 52.960, 52.961, 52.962, 52.963, 52.964, 52.966, 52.965, 52.968, 52.976, 52.977, 52.978, 52.980, 52.981, 52.982, 52.941, 52.983, 52.984, 52.985, 52.986, 52.987, 52.988, 52.989, 52.990, 52.991, 52.992, 52.993, 52.994, 53.077, 53.078, 53.079, 53.080, 53.081, 53.082, 53.084, 53.085, 53.086, 53.088, 53.137, 53.138, 53.139, 52.969, 52.970, 53.144, 53.145, 53.146, 53.147, 53.148, 53.148, 53.149, 53.150, 53.151, 53.152,53.154, 53.156, 53.159, 53.161, 53.155, 53.162, 53.163, 53.167, 53.168, 53.169, 53.172, 53.173, 53.176, 53.008, 53.009, 53.010, 53.011, 53.027, 53.028, 53.029, 53.177, 53.179, 53.180, 53.181, 53.182, 53.183, 53.184, 53.185, 53.186, 53.187, 53.188, 53.189, 53.190, 53.191, 53.194, 53.195, 53.196, 52.720, 52.723, 52.723, 52.724, 52.725, 52.727, 52.726, 52.727, 52.732, 52.732, 52.733, 52.734, 52.806, 52.807, 52.894, 52.901, 7.760, 52.908, 52.909, 52.531, 52.531, 52.918, 52.919, 52.920, 52.921, 52.932, 52.933, 52.935, 52.936, 52.937, 52.938, 52.939, 53.170, 53.171, 53.172, 2.946, 52.947, 52.950, 52.952, 52.966, 52.967, 52.974, 52.975, 52.995, 53.076, 53.083, 53.140, 53.141, 53.142, 53.143, 53.153, 53.157, 53.158, 53.160, 53.164, 53.165, 53.166, 53.174, 53.192, 53.193, 53.199, 53.202, 53.203, 53.087, 53.200, 53.201, 52.926, 53.204, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá/SP; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: CANAL CIA SEC 111E	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 19/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) LUCAS HENRIQUE DE PAULA SANTOS, (b) THAIS HELENA DE PAULA SANTOS, e (c) HOMERO DE PAULA SANTOS NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 34,33% das Quotas da THL PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 30.073.432/0001-93; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n°s 52.532, 52.534, 52.535, 52.536, 52.537, 52.538, 52.539, 52.540, 52.541, 52.542, 52.544, 52.545, 52.546, 52.547, 52.548, 52.550, 52.551, 52.553, 52.554 52.555, 52.556, 52.557, 52.558, 52.559, 52.560, 52.561, 52.564, 52.564, 52.567, 52.568, 52.569, 52.570, 52.571, 52.572, 52.573, 52.574, 52.575, 52.576, 52.577, 52.578, 52.580, 52.581, 52.582, 52.583, 52.584, 52.585, 52.586, 52.587, 52.588, 52.589, 52.590, 52.591, 52.592, 52.593, 52.594, 52.595, 52.596, 52.597, 52.598, 52.599, 52.600, 52.601, 52.602, 52.603, 52.604, 52.605, 52.606, 52.607, 52.608, 52.609, 52.610, 52.611, 52.612, 52.613, 52.614, 52.615, 52.617, 52.618, 52.619, 52.620, 52.621, 52.622, 52.623, 52.624, 52.625, 52.626, 52.627, 52.628, 52.629, 52.630, 52.631, 52.632, 52.633, 52.634, 52.635,	

52.636, 52.637, 52.638, 52.639, 52.640, 52.641, 52.642, 53.643, 52.644, 52.645, 52.646, 52.647, 52.649, 52.650, 52.652, 52.653, 52.654, 52.655, 52.656, 52.657, 52.659, 52.660, 52.661, 52.662, 52.663, 52.664, 52.665, 52.666, 52.667, 52.668, 52.669, 52.670, 52.671, 52.671, 52.672, 51.674, 52.675, 52.676, 52.677, 52.681, 52.684 52.685, 52.686, 52.687, 52.688, 52.689, 52.690, 52.691, 52.692, 52.693, 52.694, 52.695, 52.696, 52.697, 52.698, 52.700, 52.701, 52.702, 52.703, 52.704, 52.705, 52.706, 52.707, 52.708, 52.709, 52.710, 52.711, 52.712, 52.996, 52.715, 52.717, 52.997, 52.904, 52.905, 52.906, 52.923, 53.089, 53.155, 53.175, 52.728, 52.729, 52.730, 53.178, 53.197, 53.198, 52.713, 52.735, 52.736, 52.737, 52.738, 52.738, 52.739, 52.740, 52.741, 52.742, 52.743, 52.744, 52.745, 52.746, 52.747, 52.748, 52.750, 52.751, 52.753, 52.754, 52.755, 52.756, 52.757, 52.758, 52.759, 52.760, 52.761, 52.762, 52.763, 52.764, 52.765, 52.766, 52.767, 52.768, 52.769, 52.771, 52.772, 52.773, 52.774, 52.775, 52.776, 52.777, 52.779, 52.780, 52.783, 52.784, 52.785, 52.786, 52.531, 52.531, 52.791, 52.792, 52.793, 52.794, 52.795, 52.796, 52.797, 52.798, 52.799, 52.800, 52.802, 7.760, 52.803, 52.718, 52.719, 52.808, 52.809, 52.810, 52.811, 52.812, 52.813, 52.814, 52.815, 52.818, 52.819, 52.820, 52.821, 52.822, 52.823, 52.824, 52.825, 52.826, 52.827, 53.828, 52.829, 52.830, 52.831, 52.832, 52.833, 52.834, 52.835, 52.803, 52.861, 52.889, 52.890, 52.891, 52.718, 52.895, 52.896, 52.897, 52.903, 52.907, 52.912, 52.913, 52.914, 52.915, 52.924, 52.925, 52.927, 52.928, 52.929, 52.930, 52.931, 52.934, 52.940, 52.943, 52.944, 52.948, 52.916, 52.917, 52.949, 52.951, 52.954, 52.955, 52.956, 52.957, 52.958, 52.959, 52.960, 52.961, 52.962, 52.963, 52.964, 52.966, 52.965, 52.968, 52.976, 52.977, 52.978, 52.980, 52.981, 52.982, 52.941, 52.983, 52.984, 52.985, 52.986, 52.987, 52.988, 52.989, 52.990, 52.991, 52.992, 52.993, 52.994, 53.077, 53.078, 53.079, 53.080, 53.081, 53.082, 53.084, 53.085, 53.086, 53.088, 53.137, 53.138, 53.139, 52.969, 52.970, 53.144, 53.145, 53.146, 53.147, 53.148, 53.148, 53.149, 53.150, 53.151, 53.152,53.154, 53.156, 53.159, 53.161, 53.155, 53.162, 53.163, 53.167, 53.168, 53.169, 53.172, 53.173, 53.176, 53.008, 53.009, 53.010, 53.011, 53.027, 53.028, 53.029, 53.177, 53.179, 53.180, 53.181, 53.182, 53.183, 53.184, 53.185, 53.186, 53.187, 53.188, 53.189, 53.190, 53.191, 53.194, 53.195, 53.196, 52.720, 52.723, 52.723, 52.724, 52.725, 52.727, 52.726, 52.727, 52.732, 52.732, 52.733, 52.734, 52.806, 52.807, 52.894, 52.901, 7.760, 52.908, 52.909, 52.531, 52.531, 52.918, 52.919, 52.920, 52.921, 52.932, 52.933, 52.935, 52.936, 52.937, 52.938, 52.939, 53.170, 53.171, 53.172, 2.946, 52.947, 52.950, 52.952, 52.966, 52.967, 52.974, 52.975, 52.995, 53.076, 53.083, 53.140, 53.141, 53.142, 53.143, 53.153, 53.157, 53.158, 53.160, 53.164, 53.165, 53.166, 53.174, 53.192, 53.193, 53.199, 53.202, 53.203, 53.087, 53.200, 53.201, 52.926, 53.204, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá/SP; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Emissora: CANAL CIA SEC 111E	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 3.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 3100
Data de Vencimento: 19/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 13,01% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) LUCAS HENRIQUE DE PAULA SANTOS, (b) THAIS HELENA DE PAULA SANTOS, e (c) HOMERO DE PAULA SANTOS NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 34,33% das Quotas da THL PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 30.073.432/0001-93; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n°s 52.532, 52.534, 52.535, 52.536, 52.537, 52.538, 52.539, 52.540, 52.541, 52.542, 52.544, 52.545, 52.546, 52.547, 52.548, 52.550, 52.551, 52.553, 52.554 52.555, 52.556, 52.557, 52.558, 52.559, 52.560, 52.561, 52.564, 52.564, 52.567, 52.568, 52.569, 52.570, 52.571, 52.572, 52.573, 52.574, 52.575, 52.576, 52.577, 52.578, 52.580, 52.581, 52.582, 52.583, 52.584, 52.585, 52.586, 52.587, 52.588, 52.589, 52.590, 52.591, 52.592, 52.593, 52.594, 52.595, 52.596, 52.597, 52.598, 52.599, 52.600, 52.601, 52.602, 52.603, 52.604, 52.605, 52.606, 52.607, 52.608, 52.609, 52.610, 52.611, 52.612, 52.613, 52.614, 52.615, 52.617, 52.618, 52.619, 52.620, 52.621, 52.622, 52.623, 52.624, 52.625, 52.626, 52.627, 52.628, 52.629, 52.630, 52.631, 52.632, 52.633, 52.634, 52.635, 52.636, 52.637, 52.638, 52.639, 52.640, 52.641, 52.642, 53.643, 52.644, 52.645, 52.646, 52.647, 52.649, 52.650, 52.652, 52.653, 52.654, 52.655, 52.656, 52.657, 52.659, 52.660, 52.661, 52.662, 52.663, 52.664, 52.665, 52.666, 52.667, 52.668, 52.669, 52.670, 52.671, 52.671, 52.672, 51.674, 52.675, 52.676, 52.677, 52.681, 52.684 52.685, 52.686, 52.687, 52.688, 52.689, 52.690, 52.691, 52.692, 52.693, 52.694, 52.695, 52.696, 52.697, 52.698, 52.700, 52.701, 52.702, 52.703, 52.704, 52.705, 52.706, 52.707, 52.708, 52.709, 52.710, 52.711, 52.712, 52.996, 52.715, 52.717, 52.997, 52.904, 52.905, 52.906, 52.923, 53.089, 53.155, 53.175, 52.728, 52.729, 52.730, 53.178, 53.197, 53.198, 52.713, 52.735, 52.736, 52.737, 52.738, 52.738, 52.739, 52.740, 52.741, 52.742, 52.743, 52.744, 52.745, 52.746, 52.747, 52.748, 52.750, 52.751, 52.753, 52.754, 52.755, 52.756, 52.757, 52.758, 52.759, 52.760, 52.761, 52.762, 52.763, 52.764, 52.765, 52.766, 52.767, 52.768, 52.769, 52.771, 52.772, 52.773, 52.774, 52.775, 52.776, 52.777, 52.779, 52.780, 52.783, 52.784, 52.785, 52.786, 52.531, 52.531, 52.791, 52.792, 52.793, 52.794, 52.795, 52.796, 52.797, 52.798, 52.799, 52.800, 52.802, 7.760, 52.803, 52.718, 52.719, 52.808, 52.809, 52.810, 52.811, 52.812, 52.813, 52.814, 52.815, 52.818, 52.819, 52.820, 52.821, 52.822, 52.823, 52.824, 52.825, 52.826, 52.827, 53.828, 52.829, 52.830, 52.831, 52.832, 52.833, 52.834, 52.835, 52.803, 52.861, 52.889, 52.890, 52.891, 52.718, 52.895, 52.896, 52.897, 52.903, 52.907, 52.912, 52.913, 52.914, 52.915, 52.924, 52.925, 52.927, 52.928, 52.929, 52.930, 52.931, 52.934, 52.940, 52.943, 52.944, 52.948, 52.916, 52.917, 52.949, 52.951, 52.954, 52.955, 52.956, 52.957, 52.958, 52.959, 52.960, 52.961, 52.962, 52.963, 52.964, 52.966, 52.965, 52.968, 52.976, 52.977, 52.978, 52.980, 52.981, 52.982, 52.941, 52.983, 52.984, 52.985, 52.986, 52.987, 52.988, 52.989, 52.990, 52.991, 52.992, 52.993, 52.994, 53.077, 53.078, 53.079, 53.080, 53.081, 53.082, 53.084, 53.085, 53.086, 53.088, 53.137, 53.138, 53.139, 52.969, 52.970, 53.144, 53.145, 53.146, 53.147, 53.148, 53.148, 53.149, 53.150, 53.151, 53.152,53.154, 53.156, 53.159, 53.161, 53.155, 53.162, 53.163, 53.167, 53.168, 53.169, 53.172, 53.173, 53.176, 53.008, 53.009, 53.010, 53.011, 53.027, 53.028, 53.029, 53.177, 53.179, 53.180, 53.181, 53.182, 53.183, 53.184, 53.185, 53.186, 53.187, 53.188, 53.189, 53.190, 53.191, 53.194, 53.195, 53.196, 52.720, 52.723, 52.723, 52.724,	

52.725, 52.727, 52.726, 52.727, 52.732, 52.732, 52.733, 52.734, 52.806, 52.807, 52.894, 52.901, 7.760, 52.908, 52.909, 52.531, 52.531, 52.918, 52.919, 52.920, 52.921, 52.932, 52.933, 52.935, 52.936, 52.937, 52.938, 52.939, 53.170, 53.171, 53.172, 2.946, 52.947, 52.950, 52.952, 52.966, 52.967, 52.974, 52.975, 52.995, 53.076, 53.083, 53.140, 53.141, 53.142, 53.143, 53.153, 53.157, 53.158, 53.160, 53.164, 53.165, 53.166, 53.174, 53.192, 53.193, 53.199, 53.202, 53.203, 53.087, 53.200, 53.201, 52.926, 53.204, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá/SP; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 99
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 26/04/2028	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatórios de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2025;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MAGEN CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 23.562.830/0001-08, (b) LIBIO LEONEL CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 12.137.163/0001-08, (c) PEDRO AUGUSTO MAGALHÃES, (d) CASSIANO PAIVA MAGALHÃES; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da SPE GARDEN INCORPORAÇÃO 002 LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.351.382/0001-85; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 369.027 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia/GO e sobre, uma vez desmembrada a Matrícula Original, as novas matrículas referentes às Unidades Autônomas descritas no Memorial de Incorporação; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) a totalidade dos valores oriundos de contratos de compra e venda das Unidades Autônomas e dos direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda das Unidades Autônomas existentes na presente data e listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como os respectivos acessórios, tais como, juros, multas, atualização monetária, penalidades e indenizações, (b) todas e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, que a Cedente tenha direito de receber após uma eventual excussão da garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária, (c) todos os direitos sobre a Conta Vinculada, (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, (e) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, inter alia, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os Recebíveis depositados na Conta Vinculada;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 136
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 22/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula atualizada com o registro da AFI. O contrato de alienação fiduciária de imóveis foi aditado em março de 2026 para fins de cumprimento da exigência cartorial. As partes aguardam o prazo de registro após cumprimento da exigência.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Seguros Garantia.	

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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO

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

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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 29
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 25/01/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - declaração anual assinada por representante devidamente constituído pela(s) Ita Power Engenharia SPE Ltda., que indique o valor individualizado atribuído aos componentes que formam o(s) Equipamento(s) alienados fiduciariamente e considerada a depreciação contábil do ativo formado pelos componentes, os quais devem ser enviados à Securitizadora e ao Agente Fiduciário em até 15 de abril de cada ano, conforme cl. 1.3 da AF de Equipamentos - declaração anual assinada por representante devidamente constituído pela(s) Arcos Power Engenharia SPE Ltda., que indique o valor individualizado atribuído aos componentes que formam o(s) Equipamento(s) alienados fiduciariamente e considerada a depreciação contábil do ativo formado pelos componentes, os quais devem ser enviados à Securitizadora e ao Agente Fiduciário em até 15 de abril de cada ano, conforme cl. 1.3 da AF de Equipamentos - Demonstrações Financeiras anuais auditadas das Fiduciantes com nota explicativa sobre os Equipamentos alienados - aditamento semestral dos Contratos de AF de Equipamentos, para fins de atualização da lista dos Equipamentos, conforme cl. 1.7 da AF de Equipamentos - aditamento semestral dos Contratos de CF, para fins de atualização da lista dos Equipamentos, conforme cl. 1.4 da CF; - relatório semestral de destinação de recursos até o 2º semestre de 2024; Observações adicionais: - A operação foi declarada vencida antecipadamente na Assembleia Geral de Titulares dos CRI em 18/02/2025. A presente operação encontra-se vencida e com assembleia em curso negociando a excussão das garantias e/ou adoção de medidas judicias cabíveis e voltadas à recuperação de crédito.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em conjunto os imóveis da ARCOS POWER ENGENHARIA SPE LTDA e da ITA POWER ENGENHARIA SPE LTDA, cedidos fiduciariamente para pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, listados nos anexos dos contratos de AFI; (II) Alienação Fiduciária de Equipamentos: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas as fiduciantes alienam	

os equipamentos listados nos anexos dos contratos de AFE; (III) Cessão Fiduciária de Créditos imobiliário: Pela celebração do contrato de Cessão Fiduciária o cedente cede a securitizadora os Créditos Imobiliários; (IV) Fiança prestada pelos Fiadores Susten, Ita e Arcos; (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Juros; (VII) Fundo de Liquidez; (VIII) Fundo de Obra;

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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 43
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 22/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Recebíveis presente e futuros, oriundos das comercialização das unidades autônomas descritas no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Objeto das matrículas nº 47.672, 127.275, 127.274, 96.147, 15.666, 10.638, 10.637 e 10.363; (III) Fiança: Prestadas pelos Fiadores na Escritura de Emissão; (IV) Fundo de Reserva; (V) Fundo de Despesa;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 103.634.000,00	**Quantidade de ativos:** 103634
Data de Vencimento: 25/09/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança prestado, em conjunto, por Centro de Estudos Jurídicos do Amazonas, Patrimonial Locação de Imóveis Próprios Ltda., a Sra. GABRIELA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; Sra. GISELA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. JÚLIA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; o Sr. LEANDRO SEFFAIR LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. MARIA DO CARMO SEFFAIR LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. RITA DE CÁSSIA CUNHA E SILVA LINS DE ALBUQUERQUE e o Sr. WELLINGTON LINS DE ALBUQUERQUE;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 61

Volume na Data de Emissão: R$ 13.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 13700
Data de Vencimento: 22/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Obras; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel, Matrícula nº 23.317 do Cartório de Registro de Imóveis e Protesto de Letras do 1º Ofício de Manaus, AM; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Empreendimento Alvo e BS Ville, celebrado entre a Devedora, a Construtora Colmeia, ambas na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora na qualidade de fiduciária; (vii) Fiança;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 22/10/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por MANOEL LUIZ ALVES NUNES, ROBERTA COSTA ALVES NUNES MANSANO, MGR PARTICIPAÇÕES LTDA. e VECTRA EMPREENDIMENTOS LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Benefícios Econômicos; celebrado entre a Devedora e a MGR Participações, na qualidade de fiduciantes; e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iii) Promessa de Alienação de Imóveis a ser constituída.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 22.361.000,00	**Quantidade de ativos:** 22361
Data de Vencimento: 20/11/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças?, celebrado em 29 de novembro de 2023, entre as Fiduciantes, a Devedora e a Emissora, na qualidade de fiduciária; (ii) a Fiança prestada por (i) Embraed Edificações, conforme qualificada acima; o (ii) Diego Schumacker Rosa Cequinel (conforme qualificado na Escritura de Emissão); e a (iii) Tatiana Schumacker Rosa; (iii) o Fundo de Reservas; (iv) o Fundo de Despesas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 170.748.000,00	**Quantidade de ativos:** 170748
Data de Vencimento: 10/09/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: AF de DRS, a AF do Solo e da Propriedade Superveniente, se e quando constituída, a Fiança Bancária, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras, o Fundo de Reserva e os Seguros, quando denominados em conjunto	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 10/12/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) o Fundo de Reserva; e (v) o Fundo de Despesas.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 10.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 10500
Data de Vencimento: 23/12/2032	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 88
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 27/04/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º semestre de 2024 e 1º e 2º semestre de 2025;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) Felipe Vorcaro, (b) GREEN ENERGY INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., inscrita no CNPJ n° 39.455.170/0001-04, (c) FORGREEN ENERGIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 20.644.828/0001-90; (ii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, e que sejam decorrentes ou relacionados aos contratos de titularidade das Fiduciantes identificados no Anexo II ao presente Contrato, incluindo, sem limitação, todos e quaisquer valores, inclusive multas, encargos contratuais, juros e verbas indenizatórias que sejam ou venham a se tornar devidos às Fiduciantes, os quais deverão ser depositados e transitar na Conta Vinculada, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na respectiva conta corrente de titularidade da Interveniente Anuente, de movimentação exclusiva da Fiduciária, junto ao Banco Depositário, onde a totalidade dos Direitos dos Contratos Cedidos será arrecada, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Fiduciantes para cobertura de equipamentos, conforme descritos e identificados no Anexo III deste Contrato, bem como aqueles que venham a ser contratados pelas Fiduciantes após a data de assinatura deste Contrato para cobertura dos novos Equipamentos, (d) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos, realizados com os recursos creditados e retidos na Conta Vinculada, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a serem distribuídos às Fiduciantes, conforme aplicável, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) Alienação Fiduciária de Cotas - foram alienadas as 100% das Cotas da (a) SPE GREEN USFV BARBACENA II LTDA., inscrita noCNPJ/MF sob o nº 53.378.435/0001-30, (b) SPE GREEN USFV BARBACENA III LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.378.408/0001-68, (c) SPE GREEN USFV BARBACENA V LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.380.893/0001-04, (d) SPE GREEN USFV ITAJUBÁ LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.264.030/0001-09, (e) SPE GREEN USFV NOVA SERRANA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.386.419/0001-27, (f) SPE GREEN USFV PIUMHÍ I LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.380.934/0001-62, (g) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI I LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.378.404/0001-80, (h) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI II LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.300.793/0001-20, (i) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI III LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.300.855/0001-02; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Reserva; (viii) Fundo de Obras.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 25/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	

Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) ALEXANDRE MELCHIORETTO, (b) DANIELA MELCHIORETTO, (c) MARCOS MELCHIORETTO, (d) MS INCORPORADORA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 05.289.609/0001-46, (e) MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 36.195.695/0001-51; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre a fração ideal de 0,87486137 da matrícula nº 34.809 Registro de Imóveis da Comarca de Barra Velha - SC; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as quotas da MS ITAJUBÁ EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 40.119.903/0001-00; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 25/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) ALEXANDRE MELCHIORETTO, (b) DANIELA MELCHIORETTO, (c) MARCOS MELCHIORETTO, (d) MS INCORPORADORA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 05.289.609/0001-46, (e) MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 36.195.695/0001-51; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre a fração ideal de 0,87486137 da matrícula nº 34.809 Registro de Imóveis da Comarca de Barra Velha - SC; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as quotas da MS ITAJUBÁ EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 40.119.903/0001-00; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 25/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) ALEXANDRE MELCHIORETTO, (b) DANIELA MELCHIORETTO, (c) MARCOS MELCHIORETTO, (d) MS INCORPORADORA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 05.289.609/0001-46, (e) MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 36.195.695/0001-51; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre a fração ideal de 0,87486137 da matrícula nº 34.809 Registro de Imóveis da Comarca de Barra Velha - SC; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as quotas da MS ITAJUBÁ EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 40.119.903/0001-00; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 25/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 06.237.833/0001-57, (b) ELLEVEN ENGENHARIA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 31.690.764/0001-80, (c) MÁRCIO MORELLI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 58.595 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Salto/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% das quotas da TORRES DE ICARAÍ INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 36.225.812/0001-82; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Amortização.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

Série: 1	**Emissão:** 94
Volume na Data de Emissão: R$ 14.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 14000
Data de Vencimento: 25/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referentes aos 1º e 2º Semestres de 2024 e 2025;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALDEMAR FERREIRA EMPREENDIMENTO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.408.989/0001-30, (b) PAULO SERGIO GIUGNI, (c) ROBERTO FERREIRA DE SOUZA, (d) EPSON ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.038.405/0001-01; (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre: (a) o imóvel objeto da matrícula 21.548 do 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo/SP, (b) o imóvel objeto da matrícula 21.549 do 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (c) o imóvel objeto da matrícula 274.054 do 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo/SP. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Butantã e Parque Jockey - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que que foram atribuídos dos Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% das quotas do capital social das Sociedades (EPSON INCORPORAÇÃO LTDA., inscrita o CNPJ/MF sob o nº 22.209.168/0001-44 e VALDEMAR FERREIRA EMPREENDIMENTO SPE LTDA., inscrita o CNPJ/MF sob o nº 47.408.989/0001-30), bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 99
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 26/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatórios de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2025;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MAGEN CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 23.562.830/0001-08, (b) LIBIO LEONEL CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 12.137.163/0001-08, (c) PEDRO AUGUSTO MAGALHÃES, (d) CASSIANO PAIVA MAGALHÃES; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da SPE GARDEN INCORPORAÇÃO 002 LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.351.382/0001-85; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 369.027 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia/GO e sobre, uma vez desmembrada a Matrícula Original, as novas matrículas referentes às Unidades Autônomas descritas no Memorial de Incorporação; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) a totalidade dos valores oriundos de contratos de compra e venda das Unidades Autônomas e dos direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda das Unidades Autônomas existentes na presente data e listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como os respectivos acessórios, tais como, juros, multas, atualização monetária, penalidades e indenizações, (b) todas e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, que a Cedente tenha direito de receber após uma eventual excussão da garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária, (c) todos os direitos sobre a Conta Vinculada, (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, (e) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, inter alia, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os Recebíveis depositados na Conta Vinculada;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 26/10/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) EDIFICATTO INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ n° 09.494.375/0001- 20, (b) CLAUDESIR BARCO, (c) FABIANO BARCO, (d) FERNANDO RODRIGUES DE MATOS, (e) MARIO ADRIANO BARCO, (f) GISELE BARCO DE MATOS; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis objetos das matrículas n°s 45334, 45335, 45336, 45338, 45339, 45340, 45341, 45342, 45343, 45344, 45345, 45346, 45347, 45348, 45349, 45350, 45351, 45352, 45353, 45354, 45355, 45356, 45357, 45358, 45359, 45360, 45361, 45362, 45363, 45364, 45365, 45366, 45367, 45368, 45395, 45396, 45397, 45398, 45399, 45400, 45401 45402, 45403, 45404, 45405, 45406, 45407, 45408, 45409, 45410, 45411, 45412, 45413, 45416, 45417, 45418, 45425, 45426, 45428, 45429, 45441 45442, 45443,45444, 45445, 45450, 45451, 45452, 45453	

todos do Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Primavera do Leste - MT; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas do capital social da SPE Terraz Condomínio Clube Ltda., inscrita no CNPJ n° 48.068.212/0001-37; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Amortização; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 104
Volume na Data de Emissão: R$ 108.038.000,00	**Quantidade de ativos:** 108038
Data de Vencimento: 22/05/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de avaliação do imóvel, referente ao ano de 2025; - Registro do 1º aditamento a AFQ no RTD; - Relatório de Obras referente aos meses de julho a dezembro/2025; - Relatório de Tarifas de Utilização de Transporte, conforme cls. 3.3, item (iv), do Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Incide sobre imóveis de propriedade da devedora localizados no Distrito Federal, cujas matrículas são detalhadas nos documentos da operação. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Abrange a totalidade dos direitos creditórios (atuais e futuros) oriundos de contratos de concessão de direito real de uso com opção de compra ou de compra e venda de imóveis da Terracap. Os recursos são direcionados para contas centralizadoras e vinculadas para garantir o fluxo de pagamento da emissão. (iii) Fundo de Reserva: Constituído com parte dos recursos dos direitos creditórios cedidos, mantido em conta vinculada de titularidade da Securitizadora. O fundo visa garantir a liquidez necessária para o pagamento de parcelas de juros e principal em caso de descasamento no fluxo de recebíveis. (iv) Fundo de Despesas: Reserva financeira alimentada pela devedora para cobrir custos ordinários e extraordinários da operação, como taxas de órgãos reguladores (CVM, B3) e remuneração do Agente Fiduciário. Sua manutenção é essencial para a higidez jurídica e administrativa do patrimônio separado. (v) Aval e Fiança (Garantias Fidejussórias): Outorgadas por sócios ou empresas ligadas (como a Ylumak no contexto da operação Infinity mencionada nos aditamentos), obrigando os garantidores como devedores solidários. Estas garantias permitem a cobrança direta dos avalistas em caso de inadimplemento da devedora principal.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 107
Volume na Data de Emissão: R$ 32.716.000,00	**Quantidade de ativos:** 32716
Data de Vencimento: 19/11/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VILA BRASIL ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 26.602.020/0001-26, (b) MAUÁ PARTICIPAÇÕES ESTRUTURADAS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.689.014/0001-90, (c) GERALDO MAGELA DA SILVA, (d) ALAN DE ALVARENGA MENEZES; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos os direitos creditórios decorrentes (a) das vendas das unidades imobiliárias dos Empreendimentos já realizadas e celebradas e listadas no ANEXO I do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) das vendas futuras das unidades imobiliárias dos Empreendimentos em estoque listados no ANEXO II do Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo em ambas as hipóteses todos os respectivos acessórios de tais direitos creditórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, juros, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Compra e Venda, sendo que tais direitos creditórios são correspondentes aos valores previstos em cada Contrato de Compra e Venda, devidos pelos Devedores diretamente às Fiduciantes, em complemento aos valores pagos por meio de financiamento da Caixa Econômica Federal, FGTS e subsídio, englobando, ainda, quaisquer outros valores que as Fiduciantes tenham a receber dos Devedores que não sejam decorrentes de financiamento da Caixa Econômica Federal, FGTS e subsídio; (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 100
Volume na Data de Emissão: R$ 185.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 185000
Data de Vencimento: 18/06/2041	

Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) FGR PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.719.761/0001-47, (b) GUILHERME PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, (c) RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA, (d) ANDRE PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, (e) ANDRE PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos os direitos creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda a serem celebrados com os Compradores das Unidades ainda não comercializadas do Garantidor Cessão Fiduciária, conforme definidas no Anexo I-B do Contrato de Cessão Fiduciária, os quais incluirão inclusive, mas sem limitação a valores de principal, e seus acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos respectivos Contratos de Compra e Venda a serem celebrados; (iii) Alienação Fiduciária de Ações - sobre 100% das ações da FGR URBANISMO CENTRO-SUL S.A., inscrita no CNPJ n° 06.067.082/0001-78; (iv) Fundo de Reserva/; (v) Fundo de Despesas.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 24/07/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) HORIZONTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., inscrito no CNPJ n° 21.871.242/0001-20, (b) MASTER ADMINISTRADORA DE BENS E LOTEAMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 15.711.044/0001-05, (c) ANDRE DE SOUZA, (d) BEATRIZ ARAÚJO LEAL STUANI, (e) RAFAEL ARAÚJO LEAL; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - a totalidade das Quotas de emissão da VALE EUROPEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 39.396.710/0001-18. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre a fração ideal de 67,56602% da matrícula 58.486 do 1º Registro de Imóveis de Blumenau -SC (matrícula mãe do Empreendimento Alvo); (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) os direitos creditórios de titularidade da Fiduciante, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente dos lotes integrantes do Empreendimento Alvo comercializadas até esta data da assinatura do Contrato, (b) a promessa de cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, das futuras vendas a prazo dos lotes em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, (c) a promessa de cessão fiduciária das futuras vendas a prazo dos Lotes cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Contingência; (viii) Fundo de Obras.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificar necessidade de eventuais aditamentos atualizando os direitos creditórios cedidos na forma do art. 3.9.2 do Contrato de Cessão Fiduciária;	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora EMBRAED EMPRESA BRASILEIRA DE EDIFICAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 78.530.375/0001-50; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos, sem reserva alguma, em caráter irrevogável e irretratável, livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames a propriedade resolúvel dos Recebíveis, presentes e futuros, titulados pelas Fiduciantes em relação à totalidade das Unidades Autônomas, conforme Instrumentos de Compra e Venda descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 23/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2025; - Cópia do balanço atualizado do segundo semestre de 2025 (recepcionamos o primeiro semestre apenas);
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) MODO CONSTRUÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.758.679/0001-00, (b) KIRX PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.445.224/0001-44, (c) EBR ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.340.048/0001-26, (d) PJ2 PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.399.501/0001-49, (e) VILMA DAS GRAÇAS DA SILVA, (f) JOÃO AUADA JUNIOR, (g) ENZO BIAGIO RICCETTI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 208.1850 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.601.262/0001-02.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos valores vincendos oriundos da alienação e/ou comercialização das Unidades Autônomas e dos direitos creditórios oriundos dos contratos visando à alienação e/ou à comercialização das Unidades Autônomas existentes na presente data e listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como a titularidade superveniente, dos valores vincendos oriundos dos contratos visando à alienação e/ou à comercialização das Unidades Autônomas e dos contratos visando à alienação e/ou à comercialização das Unidades Autônomas que venham a ser celebrados pela Cedente com relação às Unidades Autônomas, bem como os respectivos acessórios, tais como, juros, multas, atualização monetária, penalidades e indenizações, exceto os direitos objeto da Cessão Fiduciária de Aportes, firmada nesta mesma data (b) todos os direitos sobre a conta corrente de titularidade da Devedora da Conta Vinculada, , incluindo qualquer depósito, valor ou recursos lá mantidos ou a serem mantidos a qualquer tempo a partir da data de assinatura deste Contrato e até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, e todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro decorrentes de tais depósitos, valores e recursos, incluindo, sem limitação, direitos, rendimentos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a eles relacionados, presentes ou futuros, exceto os descritos na Cessão Fiduciária de Aportes, cujos direitos e obrigações estão lá regrados, (c) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas. (v) Cessão Fiduciária de Aportes - (a) todos os direitos sobre a conta corrente de titularidade da Devedora, incluindo qualquer depósito, valor ou recursos lá mantidos ou a serem mantidos a qualquer tempo a partir da data de assinatura deste Contrato e até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, e todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro decorrentes de tais depósitos, valores e recursos, incluindo, sem limitação, direitos, rendimentos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a eles relacionados, presentes ou futuros, (b) da totalidade dos recebíveis vincendos oriundos das obrigações de aportes financeiros a serem realizados em favor da sociedade em conta de participação denominada ?SH Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ? SCP? (?SCP?), bem como os respectivos acessórios, tais como, juros, multas, atualização monetária, penalidades e indenizações.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 115
Volume na Data de Emissão: R$ 252.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 252000
Data de Vencimento: 19/09/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 365.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelos Avalistas (a) GUILHERME PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, (b) RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA, (c) ANDRE PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, (d) FREDERICO PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, (e) FGR PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ n° 07.719.761/0001-47, (f) FGR INCORPORAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ n° 02.171.304/0001-47, (g) MARKET EMPREENDEDORA S.A., inscrita no CNPJ n° 03.780.699/0001-48; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas emitidas da FGR INCORPORAÇÕES JARDINS BERLIM SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 26.355.911/0001-25; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Obra; (v) Fundo de Obras Materiais; (vi) Fundo de Liquidez; (vii) Fundo de Despesas; (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos fiduciariamente de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data, à Fiduciária, os Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda e serem celebrados com os Compradores das Unidades ainda não comercializadas, os quais incluirão inclusive, mas sem limitação a valores de principal, e seus acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos respectivos Contratos de Compra e Venda a serem celebrados.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 18/09/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 11,05% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do 3º adt ao Termo de Emissão no RTD;
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelos Avalistas (a) PLANET HOLDING REAL ESTATE BRASIL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 30.714.002/0001-03, e (b) SUSANNA MARCHIONNI; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre dos Lotes localizados nos setores 1 e 2; e (ii) dos setores 3 e 4, os quais são compostos somente por Lotes, conforme descritos e caracterizados na matrícula nº 10.970 do 3° Ofício de Registro de Imóveis de Aquiraz/CE; (iv) Cessão Fiduciária - foram cedidos (i) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da comercialização, presente e futura, dos lotes do setor 1 do empreendimento de natureza imobiliária, em construção no Imóvel, conforme croqui objeto do Anexo VI do Termo de Emissão, devidos pelos adquirentes e futuros adquirentes, nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes, incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Fiduciante e os adquirentes; (ii) os direitos creditórios decorrentes da titularidade da Conta Vinculada (conforme definido abaixo) na qual os recebíveis referidos no item (i) serão creditados; e (iii) o fluxo financeiro decorrente da contratação de financiamento pela Fiduciante junto à Caixa Econômica Federal para desenvolvimento das obras dos Apartamentos, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reservas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Endosso das Apólices de Seguros.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 124
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 22/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 113
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 20/10/2049	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Coobrigação - prestada pelos Cedentes: (a) ABECKER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.220.639/0001-04, (b) JACINTHO E BECKER LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.270.333/0001-90. (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos os direitos sobre os direitos creditórios decorrentes das vendas das unidades imobiliárias dos Empreendimentos já realizadas e celebradas e listadas no ANEXO I do Contrato de Cessão Fiduciária, exceto aqueles que já foram anteriormente cedidas à Fiduciária como lastro da Emissão dos CRI, nos termos do Contrato de Cessão.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 106.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 106000
Data de Vencimento: 10/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 10,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referentes ao 2º semestre de 2024 e 1º e 2º semestres de 2025; e	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestado pelos Fiadores (a) FELIPE CANÇADO VORCARO, (b) GREEN ENERGY INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 39.455.170/0001-04, (c) GREEN STONE PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ n° 38.424.056/0001-46, (d) BRASIL GD INFRA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES EM INFRAESTRUTURA RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 56.101.373/0001-03; (ii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Ações (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Obras; e (viii) Fundo de Reserva.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 23/11/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido pro (i) Carlos Alberto Leite; (ii) Francisco Carlos Leite; e (iii) José Eustáquio Leite; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação Fiduciária de Quotas sob 100% das quotas representativas do capital social da Incorporadora Irmãos Leite Ltda. Nos termos da cláusula, para fins de verificação de suficiência da garantia, a Incorporadora Irmão Leite Ltda. enviará cópia do Contrato Social anualmente; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Unidades: Alienação Fiduciária de Imóvel, registrado sob as matrículas nº 71967, 71968, 71974, 71975, 71976, 71977, 71978, 71980, 71982, 71983, 71984, 71985, 71986, 71988, 71989, 71990, 71991, 71992, 71993, 71994, 71995, 71996, 71997, 71998, 71999, 72000, 72001, 72002, 72003, 72004, 72005, 72006, 72007, 72008, 72009, 72010, 72011, 72012, 72013, 72014, 72016, 72017, 72018, 72019, 72020, 72021, 72022, 72023, 72024, 72026, 72027, 72029, 72030, 72031, 72032, 72034, 72036, 72037, 72038, 72040, 72042, 72043, 72044, 72045, 72046, 72048, 72050, 72051, 72052, 72053, 72054, 72057, 72058, 72059, 72060, 72061, 72063, 72064, 72065, 72066, 72067, 72068, 72069, 72070, 72071, 72072, 72073, 72074, 72075, 72076, 72077, 72078, 72079, 72080, 72081, 72082, 72083, 72084, 72085, 72086, 72087, 72088, 72089, 72090, 72091, 72092, 72093, 72094, 72095, 72096, 72097, 72098, 72099; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - Empreendimento: Alienação Fiduciária de Imóvel, registrado sob as matrículas de nº 64.831 do Ofício de Registro de Imóveis de Araxá/MG; (v) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Cessão Fiduciária (a) dos Direitos Creditórios, presentes e futuros, decorrentes da exploração comercial do Empreendimento "Imbiara Garden Residence", mediante comercialização das unidades; e (b) dos direitos creditórios decorrentes da titularidade da Conta Vinculada; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Apólice de Seguro.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 114
Volume na Data de Emissão: R$ 31.956.000,00	**Quantidade de ativos:** 31956
Data de Vencimento: 21/11/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000
Data de Vencimento: 23/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do 1º Aditamento à NC no RTD competente; - Aditamentos semestrais nos Contratos de Cessão Fiduciária conforme previsto na cls. 1.6 CF (Pace);	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 133
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 30/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por Adailton José dos Santos Filho (CPF nº 811.993.925-53), André Faria da Costa (CPF nº 100.756.714-76) e Due Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ nº 37.806.875/0001-95); (ii) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas: Alienação Fiduciária de Imóvel, registrado sob a matrícula nº 8446, 8456, 8470, 8483, 8487, 8492, 8510, 8539, 8546, 8569, 8637, 8642, 8666, 8669, 8679, 8698, 8734, 8769, 8781, 8784, 8795, 8801, 8803, 8814, 8821, e 8822 do Cartório Único de Notas e Registro da Comarca de Tamandaré-PE; (iii)	

Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação Fiduciária de Quotas, sob as quotas da SPE Carneiros Residence Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (CNPJ nº 41.787.859/0001-70), sob a titularidade da Due Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ nº 37.806.875/0001-95) e LABC Empreendimentos Ltda. (CNPJ nº 51.945.371/0001-87); (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Cessão Fiduciária de Recebíveis, sob 100% do fluxo de recebíveis presentes e futuros, oriundos da comercialização, presente e futura, de 77 unidades autônomas do Empreendimento Orla, devidos pelos futuros adquirentes; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Liquidez

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 125
Volume na Data de Emissão: R$ 77.985.000,00	**Quantidade de ativos:** 77985
Data de Vencimento: 18/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sob os direitos creditórios representados pelo montante equivalente a, no mínimo, 15 meses de aluguel atualizados; (iii) Fiança Locatícia - Fiança cedida pelo Hospital Care Caledônia; (iv) Seguro Fiança.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 12500
Data de Vencimento: 08/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,18% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação Fiduciária de Imóveis, sob imóvel registrado sobre matrícula de nº 209.769 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; e (ii) Coobrigação: Coobrigação cedida pela Tellus Properties - Fundo de Investimentos Imobiliário.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 122
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 23/12/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 119
Volume na Data de Emissão: R$ 42.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 42000
Data de Vencimento: 20/01/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório com a destinação de recursos referentes ao 1º e 2º semestre de 2025;	
Garantias: Garantia: (i) Aval: Aval cedido por (i) Rafael Ribeiro Nascimento, (ii) Cândida Cristina Tavares da Silva, (iii) Antônio Fernando Soares da Silva Pinto, (iv) Carlos Alberto Soares, (v) Ermelinda Maria Azevedo Ferreira Pinto; (ii) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis (Smart); (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Portugal) - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob os imóveis descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (Portugal); (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Smart); e (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Portugal).	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

Série: 1	**Emissão:** 128
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Aval; (iii) Fundo de Reservas; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 130
Volume na Data de Emissão: R$ 74.012.000,00	**Quantidade de ativos:** 74012
Data de Vencimento: 19/02/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança: Garantia fidejussória prestada por Pedro Henrique Cristoforo da Silveira, que atua como devedor solidário e principal pagador de todas as obrigações garantidas; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da Devedora: Sobre ações representativas de, no mínimo, 100% do saldo devedor das Notas Comerciais Escriturais; (iii) Alienação Fiduciária de Ações da SDM: Sobre 100% das ações de propriedade da Devedora no capital social da SDM Nordeste Participações Societárias S.A.. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Abrange os recebíveis provenientes de operações de cartão de crédito e débito das controladas da Devedora	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 26/03/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação sobre imóvel registrado sobre matrícula de nº 96.028 do 13° Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação sobre participações da Yuni Minority, possuindo o valor nominal de R$ 5.000.000,00 e da Yuny Holding, possuindo o valor nominal de 41.975.000,00; (iii) Fiança - Fiança cedida por (a) Marcos; (b) Daniela; (c) Marcelo; e (d) Cristiana; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 36.375.000,00	**Quantidade de ativos:** 36375
Data de Vencimento: 29/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio de relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º (parcial) e 2º semestre de 2025;	
Garantias: Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 144
Volume na Data de Emissão: R$ 10.108.000,00	**Quantidade de ativos:** 10108
Data de Vencimento: 22/10/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 11,3395% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis - Cessão fiducária de recebíveis, titulados pela Embraed Fortune; Embraed Legacy; Embraed Maringá; Embraed Fortune e Projeto CWB 10, em relação à totalidade das Unidades Autônomas; (ii) Aval - Aval cedido por: Embraed Empresa Brasileira de Edificações S.A.; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 150
Volume na Data de Emissão: R$ 64.376.000,00	**Quantidade de ativos:** 64376
Data de Vencimento: 20/05/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do 1º aditamento a AFQ no RTD; - Relatório de Destinação de Recursos do 2º semestre de 2025;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas- Compreende a alienação fiduciária da totalidade das cotas de emissão da Emitente, de propriedade da Avalista PJ 3 (SINART ? SOCIEDADE NACIONAL DE APOIO RODOVIÁRIO E TURÍSTICO LTDA). (ii) Cessão Fiduciária - Dos recebíveis atuais e futuros decorrentes do ?Contrato de Concessão de Serviço Público Agerba Nº 02/2019; De todo e qualquer recebível atuais e futuros, decorrentes da exploração da operação dos Empreendimentos desenvolvidos nos Imóveis na modalidade de locação; e da conta vinculada. (iiI) Aval - Aval prestado por SINART PARTICIPAÇÕES LTDA (avalista 1), MHPP PARTICIPAÇÕES LTDA (avalista 2), SINART ? SOCIEDADE NACIONAL DE APOIO RODOVIÁRIO E TURÍSTICO LTDA (avalista 3), ANDRE PORTUGAL PEDREIRA (avalista PF 1), EDUARDO PORTUGAL PEDREIRA (avalista PF 2), HENRIQUE PORTUGAL PEDREIRA (avalista PF 3), MARCOS PORTUGAL PEDREIRA (avalista PF 4), MARIA HELENA PORTUGAL PEDREIRA (avalista PF 5), TICIANA PEDREIRA GONÇALVES (avalista PF 6).	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 139
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 21/05/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Aluguéis - Cessão fiduciária sobre os direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela Zavit Special Opportunities, oriundos dos Contratos de Locação dos Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis registrados sob as matrículas de nº: (a) 4.760; (b) 4.761; (c) 48.907; (d) 48.913; (f) 48.914; (g) 51.570; (h) 51.571; e (i) 61.585 do 13º Registro de Imóveis de São Paulo.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 65.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 65300
Data de Vencimento: 25/05/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contratos de Locação, objetos da Cessão Fiduciária de Recebíveis (A condição de suficiência da garantia, inclusive da apuração, pode ser afetada pela não energização do projeto); - Estatuto Social atualizado das Intervenientes Anuentes.	
Garantias: (i) O Aval; (ii) a Fiança; (iii) a Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) a Cessão Fiduciária de Recursos Livres; (vi) a Alienação Fiduciária de Ações; (vii) os Fundos.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 151
Volume na Data de Emissão: R$ 54.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 547000
Data de Vencimento: 30/11/2040	

Taxa de Juros: IPCA + 10,25% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Estatuto social - AF de ações, cls. 8.1.2; - Escritura de Direito Real de Superfície (DRS) registrada.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis futuros dos Contratos de Locação das usinas e direitos sobre Seguros de Equipamentos. (ii) Alienação fiduciária de 100% das ações da Emitente e outras SPEs; (iii) Alienação fiduciária de direitos de superfície sobre os direitos reais de superfície dos imóveis onde as usinas serão instaladas. (iv) Cessão fiduciária de 46% dos recursos livres excedentes em contas vinculadas ao Consórcio Solar Greenpay V.; (v) Fiança - (Green Energy, Green Participações e Fundo) respondem solidariamente por até 20% das obrigações garantidas inicialmente, podendo aumentar para 100% após auditoria independente.; e (vi) Aval - Felipe Cançado Vorcaro responde por 100% das obrigações garantidas.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 147
Volume na Data de Emissão: R$ 32.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 32000
Data de Vencimento: 25/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas (Projeto 15 SPE) - Alienação fiduciária de 100% das unidades autônomas do empreendimento identificado pela matrícula de nº 12.035 da Serventia Registral de Ipojuca, Ofício Único de Registros Públicos, no Estado de Pernambuco; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre 100% das quotas da Projeto 15 SPE; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) 100% dos fluxos de recebíveis, devida pelo Projeto 15 SPE, oriundos da (a.1) comercialização presente e futura das Unidades Autônomas Alienadas do Empreendimento Naturê, devidos pelos futuros adquirentes nos termos dos compromissos de venda e compra; (a.2) dos recebíveis das unidades autônomas dos Empreendimento Naturê que remanescerem em estoque após a obtenção do Habite-se do Empreendimento Naturê e a liberação das referidas unidades autônomas pela Caixa Econômica Federal; e (a.3) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da 5LAC, os quais deverão ser depositados e transitar na conta corrente de titularidade da 5LAC nº 08118070-5, agência nº 0001, junto ao BMP Money Plus; e (b) 100% dos fluxos de recebíveis, devida pelo Projeto 14 SPE e Projeto 15 SPE, oriundos (b.1) dos recebíveis de titularidade da Projeto 15 SPE, das unidades autônomas do Empreendimento Naturê e a liberação das referidas unidades autônomas pela Caixa Econômica Federal; e (b.2) do fluxo de recebíveis , de titularidade da 5LAC, os quais deverão ser depositados e transitar na conta corrente de titularidade da 5LAC nº 08118070-5, agência nº 0001, junto ao BMP Money Plus; (iv) Fundo Amex; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Aval - Aval cedido por: (a) Due Empreendimentos Imobiliários Ltda; (b) Adailton José dos Santos Filhos; (c) André Faria Costa; (d) Árbore Engenharia Ltda; (e) César Ferreira da Silveira; e (f) Karina Roenick Freitas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 158
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 26/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre 100% das quotas da Caratinga Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., representativas do seu capital social, de titularidade da Alcance Incorporadora Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre imóvel identificado pela matrícula de nº 59.249 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Camaçari/BA, e posteriormente, as unidades futuras e livres do Empreendimento denominado "Condomínio Merí"; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) os direitos creditórios decorrentes da exploração comercial do Empreendimento "Condomínio Merí", mediante comercialização das Unidades; e (b) os direitos creditórios decorrentes da titularidade da Caratinga Empreendimento Imobiliário SPE, da conta corrente de nº 08193916-7, da agência 0001, do BMP Money Plus Sociedade de Crédito Direto S.A., na qual os recebíveis do item (a) serão creditados; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Juros; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 155
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000

Data de Vencimento: 07/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Aval - Aval cedido por (a) MS Incorporadora S.A.; (b) MS Empreendimentos e Participações; (c) Agbem Investimentos toda.; (d) Dan Participações Ltda; (e) Mel Participações; (f) Alexandre Melchioretto; (g) Daniela Melchioretto; e (h) Marcos Melchioretto; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre 100% das quotas sociais da MS Vivendas do Atlântico Empreendimento Ltda; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre o imóvel identificado sobre a matrícula de nº 20.173 do Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras/SC; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) 100% do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da MS Vivendas do Atlântico Empreendimentos Ltda, oriundos da comercialização das Unidades Autônomas nos termos dos compromissos de venda e compra; e (b) todos e quaisquer direitos creditórios presentes e/ou futuros que devem ser depositados na Conta Vinculada nº 08198311-6, da agência 0001, do Money Plus Sociedade de Crédito ao Microempreendedor e à Empresa de Pequeno Porte Ltda.; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras; e (viii) Endosso de Apólices de Seguro.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 157
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 23/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por: (a) Embraed Empresa Brasileira de Edificações S.A. e (b) Tatiana Schumacker Rosa Cequinel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações: Alienação fiduciária sobre 100% das quotas da Embraed 109 Empreendimentos Imobiliários, representativas da totalidade de seu capital social, de titularidade da Embraed Empresa Brasileira de Edificações S.A; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária sobre a totalidade dos (a) direitos creditórios titulados pela SPE Alaia, SPE Serendipity, e SPE Aurora; e (b) direitos creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda dos imóveis objetos de matrículas de nº (b.1) 5.599, (b.2) 16.081, e (b.3) 53.533 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, tituladas pela SPE Projeto 55; (b.4) 158, e (b.5) 60.665 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, tituladas pela Embraed Edificações; (b.6) 9.111 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, tituladas pela SPE Projeto 145; e (b.7) 83.310, (b.8) 83.311, e (b.9) 124.522 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel (1º RGI) - Alienação fiduciária sobre os imóveis identificados pela matrícula de nº (a) 158, e (b) 60.665 do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, de propriedade da Embraed Edificações; (c) 83.310, (d) 83.311, e (e) 124.522 do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, de propriedade da SPE Brasil One; (f) 9.111 do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, de propriedade da SPE Projeto 145; e (g) 127.264, e (h) 127.273 do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, de propriedade da SPE Serendipity; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel (2º RGI) - Alienação fiduciária sobre os imóveis identificados pela matrícula de nº (a) 5.599, (b) 16.081, e (c) 53.533 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, de propriedade da SPE Projeto 55; e (d) 64.652 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, de propriedade da SPE Aurora; (vi) Fundo de Despesas; e (vii) Fundo de Reserva.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 143
Volume na Data de Emissão: R$ 10.450.000,00	**Quantidade de ativos:** 10450
Data de Vencimento: 24/07/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,2501% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Realiza Construtora Ltda.; (b) Daniela Cristina do Nascimento; (c) José Humberto do Nascimento Junior; (d) Luiz Gustavo do Nascimento; (e) Melina Rodrigues de Lima Nascimento; e (f) Thais Farah Marquez do Nascimento; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre a totalidade das 100.000 quotas de emissão da Realiza Empreendimentos Goiânia I SPE Ltda., sendo (a) 99.000 quotas de titularidade da Construtora Realiza; e (b) 1.000 quotas de titularidade de José Junior; (iii) Alienação fiduciária sobre imóvel registrado sobre matrícula de nº 381.533 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO, denominado "Empreendimento Varandas Park I"; e (iv) Cessão fiduciária (a) sobre a totalidade de direitos creditórios decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park II, no âmbito de cada contrato de compra e venda celebrado entre a Realiza Empreendimento Goiânia I SPE - Ltda. e mencionados adquirentes; e (b) da propriedade superveniente, nos	

termos do Art. 1.361, §3º do Código Civil, dos direitos creditórios futuros (1) das futuras vendas das unidades autônomas em estoque integrantes do Empreendimento Varandas Park II, e (2) das futuras vendas das unidades autônomas que venham ser objetos de Distratos.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 159
Volume na Data de Emissão: R$ 18.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 18100
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Luiz Felipe Guerra de Andrade Hernandez, (b) Ruy Guerra de Andrade Hernandez, e (c) Sutol Investimentos e Participações Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre 34.856.827 quotas de emissão da Lotus 402N Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., representativas de 100% do seu capital social, sendo (1) 34.856.727 das quotas de titularidade da Atrium Participações Ltda. e (2) 100 quotas de titularidade da Lotus Capital Desenvolvimento Imobiliário Ltda.; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre imóvel registrado na matrícula de nº 8.664 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Brasília/DF; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) os direitos creditórios decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Kasa; (b) os direitos creditórios futuros (1) relativos às vendas futuras das Unidades Autônomas em estoque integrantes do Empreendimento Kasa, e (2) das futuras vendas das Unidades Autônomas que venham a ser objeto de distrato; e (c) todos os direitos creditórios que a Lotus 402N Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., tenha direito de receber após uma eventual excussão da garantia sobre as unidades autônomas integrantes do Empreendimento Kasa.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 85
Volume na Data de Emissão: R$ 73.840.000,00	**Quantidade de ativos:** 73840
Data de Vencimento: 28/02/2036	
Taxa de Juros: PRE + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: i) Fiança; ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície: iv) Penhor de Equipamentos; v) Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 34.620.000,00	**Quantidade de ativos:** 34620
Data de Vencimento: 20/09/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária sobre 500.000 quotas do Hospital Casa Hospital do Câncer - HCHC Administração e Gestão Hospitalar Ltda., representativas de 100% do seu capital social; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação fiduciária sobre o imóvel registrado sobre matrícula de nº 67.707 do 11º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária sobre os recebíveis decorrentes de todos os valores que o Hospital Casa Hospital do Câncer - HCHC Administração e Gestão Hospitalar Ltda. tem a receber das operadoras de saúde listadas no Anexo II, decorrentes do atendimento de pacientes nos contratos de prestação de serviços.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 164
Volume na Data de Emissão: R$ 28.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 22/11/2029	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i)Aval prestado por Adailton, André e pela MPC LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Sobre 100% das quotas das SPEs: * SPE Empreendimento Costa Azul * SPE Empreendimento Costa do Mar * SPE Empreendimento Boulevard. (iii) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Remanescentes - 100% das unidades autônomas remanescentes em estoque nos empreendimentos Boulevard, Costa Azul e Costa do Mar, após a obtenção do Habite-se e liberação do Ônus CEF. (iv) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Empreendimento Praia - Alienação fiduciária de 13 unidades autônomas (bens imóveis) do empreendimento Praia. (v) Cessão Fiduciária de Recebíveis - Cessão fiduciária de 100% dos fluxos presentes e futuros de recebíveis, incluindo: * Unidades Autônomas Remanescentes (de Boulevard, Costa Azul, e Costa do Mar). * Carteira Pró-Soluto e Carteira de Vendas Diretas (de Costa do Mar, Costa Azul, e Boulevard). * Direitos Creditórios Contrato de Permuta (Empreendimentos Costa Azul e Costa do Mar), de titularidade da MPC. * Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Praia (futuras comercializações). (vi) Fundo de Reserva (vii) Fundo de Despesa.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 78.880.000,00	**Quantidade de ativos:** 78880
Data de Vencimento: 28/05/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Brasol Soluções Energéticas Ltda.; (b) Tiago Vianna de Arruda; (c) Samantha Vianna de Arruda; (d) Enersim Energia Renovável S.A; (e) Oeste Solar Energia Ltda.; (f) Solar Oeste Energia Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre as quotas da Brasol Sistemas de Energia Solar 10, representativas de 100% de seu capital social; (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície - Alienação fiduciária sobre os direitos de superfície dos imóveis registrados nas matrículas de nº (a) 9.250 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos - Cartório do 1º Oficio da Comarca de Matupá/MT; (b) 98.264 do 2º Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT; e (c) 93.635 do 2º Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT; (iv) Penhor de Equipamentos - Penhora dos equipamentos identificados no Anexo I do Contrato de Penhora de Equipamentos; e (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 19.720.000,00	**Quantidade de ativos:** 19720
Data de Vencimento: 31/12/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 4% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Brasol Soluções Energéticas Ltda.; (b) Tiago Vianna de Arruda; (c) Samantha Vianna de Arruda; (d) Enersim Energia Renovável S.A; (e) Oeste Solar Energia Ltda.; (f) Solar Oeste Energia Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre as quotas da Brasol Sistemas de Energia Solar 10, representativas de 100% de seu capital social; (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície - Alienação fiduciária sobre os direitos de superfície dos imóveis registrados nas matrículas de nº (a) 9.250 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos - Cartório do 1º Oficio da Comarca de Matupá/MT; (b) 98.264 do 2º Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT; e (c) 93.635 do 2º Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT; (iv) Penhor de Equipamentos - Penhora dos equipamentos identificados no Anexo I do Contrato de Penhora de Equipamentos; e (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 152
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: i) Aval; ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; iii) Alienação Fiduciária de Quotas; iv) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 179
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 23/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - Prestado por Planeta Branco e Alexandre Lafer Frankel. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - A garantia é prestada pela Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda, sobre a totalidade do imóvel localizado na Rua Maestro Cardim, 1.041 e 1.023, em São Paulo/SP (Matrícula nº 143.454 do 1º Oficial de RI de SP) e todas as unidades autônomas que serão geradas a partir desse empreendimento. (iii) Alienação Fiduciária de Participações (AFP) - 100% das quotas da sociedade Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda.. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão dos direitos de crédito (recebíveis) das vendas das unidades, cedido pela Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (v) Fundo de Reserva - Formado na data da primeira integralização por meio da retenção do Valor de Constituição (Até R$ 2.500.000,00). (vi) Fundo de Obras - Composto pelo saldo dos recursos da integralização após as retenções iniciais e complementado por excedentes da Cascata de Pagamentos. (vii) Fundo de Despesa - Retido pela Securitizadora sobre os primeiros recursos disponibilizados à Devedora, sendo seu valor de constituição R$ 200.000,00.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,6825% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fração ideal do imóvel localizado na Rua Paulistânia, 297, em São Paulo (matrícula nº 164.596 do 10º RI de SP), correspondente às futuras unidades autônomas do empreendimento "Station Vila Madalena". (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Prestada por: Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Devedora). (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% das quotas representativas do capital social da Devedora (Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.), totalizando 3.809.122 quotas, sendo prestada por: Liv Greenfield Empreendimentos e Negócios Ltda. (Fiduciante). (iv) Aval: Garantia pessoal, solidária e sem benefício de ordem para o pagamento integral das obrigações principais e acessórias das Notas Comerciais, sendo prestada por: Viver Incorporadora e Construtora S.A. (v) Fundo de Reserva e Fundo de Despesas: Prestada por: Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (através da retenção de recursos da integralização e dos recebíveis). Fundo de Reserva: Valor mínimo correspondente a 3 parcelas de juros mais 3 parcelas de amortização programada. Fundo de Despesas: possui um valor fixo por série para garantir o pagamento das despesas recorrentes e extraordinárias. (vi) Seguros: apólices devidamente constituídas e endossadas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 22
Volume na Data de Emissão: R$ 67.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 67000
Data de Vencimento: 22/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciário de Imóvel - Incide sobre o imóvel matriculado sob o nº 5.260 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - Refere-se aos direitos creditórios oriundos do Contrato de Comercialização de cana-de-açúcar celebrado com a Central Energética Vale do Sapucaí Ltda. (iii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis - Poderá ser constituída sobre veículos de titularidade da empresa Caminhões J. Roberto. (iv) Aval prestado por Agropecuária HBC Irmãos de Santi Ltda., Caminhões J. Roberto de Santi Ltda., Cláudio Henrique de Santi, João Bosco de Santi, Valéria Arjona de Santi, Luis Carlos de Santi e Eleusa Cristina Malvestio de Santi. (v) Fundo	

de Liquidez - Montante equivalente a 110% da maior parcela de juros vincenda, para garantir o pagamento aos titulares dos CRI.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 46
Volume na Data de Emissão: R$ 44.780.000,00	**Quantidade de ativos:** 47800
Data de Vencimento: 17/05/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Demonstrações financeiras da PMG Desenvolvimento Imobiliário Participações Ltda, referente ao exercício social de 2025.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 50
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 28/07/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 184
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 12500
Data de Vencimento: 22/08/2030	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 185
Volume na Data de Emissão: R$ 10.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 10500
Data de Vencimento: 20/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i)Aval prestado por: Avalistas Pessoa Jurídica (PJ): Construtora Colmeia S.A., CBO Engenharia Participações Ltda e RL Participações Ltda. Avalistas Pessoa Física (PF): Otacílio Valente Costa e Ronaldo Horn Barbosa. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis da Emitente (Colmeia Le Jardin SPE): Unidades futuras e livres do empreendimento "Residencial Le Jardin" (matrícula nº 33.301 em Manaus/AM). (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% das quotas representativas do capital social da Colmeia Le Jardin SPE. (iv) Cessão Fiduciária: Direitos creditórios presentes e futuros da exploração comercial do empreendimento "Residencial Le Jardin". (v) Fundo de Despesas: Reserva inicial de R$ 50.000,00 para custear despesas recorrentes da securitização (vi) Fundo de Reserva: Montante correspondente a 3 parcelas vincendas de remuneração, retido para cobrir eventuais inadimplências. (vi) Fundo de Obras: Recursos da emissão retidos na conta do Patrimônio Separado e liberados conforme a evolução das obras, atestada por relatórios de medição. (vii) Endosso das Apólices de Seguros: Seguro de risco de engenharia (durante as obras) e seguro patrimonial (após a conclusão), endossados em favor da Securitizadora.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 32.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 32800

Data de Vencimento: 24/03/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 183
Volume na Data de Emissão: R$ 19.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 19000
Data de Vencimento: 25/03/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Prestado pelos Avalistas Construtora Saraiva de Rezende Ltda, Smart Home SR Construtora Ltda e Jadir Saraiva de Rezende em favor da Emissora. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Incide sobre 100% das quotas da Devedora, constituída pelos seus sócios em favor da Securitizadora; (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel: Sobre o imóvel da matrícula nº 80.080 em Cascavel/PR, avaliado em R$ 11.301.634,00, incluindo as futuras unidades do empreendimento; (iv) Cessão Fiduciária: Transferência de 100% do fluxo de recebíveis futuros da comercialização das unidades autônomas e dos recursos depositados na Conta Vinculada; (v) Fundo de Despesas: Reserva retida na integralização da 1ª série, com valor inicial de R$ 190.000,00 e mínimo de R$ 110.000,00 para custear despesas da operação; (vi) Fundo de Reserva: Montante correspondente a uma parcela da remuneração dos CRI, mantido para assegurar o pagamento pontual aos investidores; (vii) Fundo de Obras: Saldo Remanescente	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 169
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 22/02/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: - Garantias Reais (Contratos de Garantia) (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Incide sobre o terreno e as futuras unidades autônomas do Emprrendimento Occhi. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação de 100% das quotas representativas do capital social da Devedora (D1 Litoral), de titularidade da Allgocchi Ltda. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Abrange a totalidade dos recebíveis presentes e futuros oriundos da comercialização das unidades do empreendimento, além do direito sobre o Sobejo resultante de eventual excussão das garantias. - Garantia Fidejussória (Aval) (i) Avalistas: A operação conta com o aval integral e solidário de Luciane Santos Furlan, Duani Minosso Teixeira, D1 Empreendimentos e Incorporações Ltda. e Allgocchi Ltda. - Fundos (i) Fundo de Reserva: Constituído mediante retenção da integralização, devendo manter saldo para o pagamento das 2 próximas parcelas de remuneração. (ii) Fundo de Liquidez: Montante fixo de R$ 5.000.000,00 destinado a garantir a fluidez dos pagamentos. (iii) Fundo de Obras: Composto por recursos da integralização dos CRI da 2ª e 3ª séries, liberados conforme a evolução física da obra. (iv) Fundo de Despesas: Valor inicial de R$ 215.000,00 para custear a administração do Patrimônio Separado.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 177
Volume na Data de Emissão: R$ 14.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 14000
Data de Vencimento: 22/03/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: O pacote de garantias identificado para a presente emissão compreende a instituição de Regime Fiduciário e a constituição de Património Separado sobre a totalidade dos ativos vinculados. A operação é assegurada pela Cessão Fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios e da CCI correspondente ao Contrato de Locação. Foi pactuada a Alienação Fiduciária de Imóvel (AFI) sobre a propriedade de matrícula nº 31.037 do Cartório de Registro de Imóveis de São Manuel/SP. Estão previstos Fundos de reserva (Fundo de Despesas, Fundo de Liquidez e Fundo de Obras) mantidos na Conta Centralizadora sob regime fiduciário. Identifica-se ainda a Fiança prestada pela Volvo do Brasil Veículos Ltda. nos termos do Contrato de Locação.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 23/04/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,22% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel: Recai sobre a propriedade da fração ideal de 91,943237% do Empreendimento Lastro (City Corporate), localizado em Goiânia. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Abrange os direitos presentes e futuros oriundos da venda ou locação das unidades do empreendimento, além dos recursos depositados na Conta Centralizadora e rendimentos de investimentos autorizados. (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: Incide sobre a totalidade (100%) das quotas do capital social da própria Emitente, incluindo frutos e rendimentos. (iv) Aval prestado por City Incorporadora Ltda. (Avalista PJ), João Gabriel Tomé Oliveira (Avalista PF) e Victor Carneiro Tomé de Oliveira (Avalista PF).	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 188
Volume na Data de Emissão: R$ 85.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 85400
Data de Vencimento: 24/10/2033	
Taxa de Juros: 4,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 25/04/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 190
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 17/05/2041	
Taxa de Juros: 9,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 192
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 27/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 12,0001% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 33
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 27/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Aditar AF de Equipamentos para incluir os bens cedidos como garantia da operação;	
Garantias: (I) Como fiadores: GREEN PARTICIPACOES E ENERGIA S.A, ANTÔNIO TERRA DE OLIVEIRA NETO, SANDRA CRISTINA GUIMARÃES DE OLIVEIRA e FELIPE CANCADO VORCARO. (II) Cessão Fiduciária: (i) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, (ii) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados, (iii) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Cedentes e (iv) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta Vinculada (III) Alienação Fiduciária de Equipamentos: A ser constituída no Contrato de AFE (IV) Alienação Fiduciária de quotas: as Cotas das SPEs, bem como quaisquer outras cotas de emissão das SPEs ou seus sucessores (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos de Superfície (VI) Fundo de despesa: Conterá recursos necessários para fazer frente às Despesas da Operação (VII) Fundo de reserva: Conterá recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências pecuniárias (VIII) Fundo de Obras: Conterá recursos correspondentes a R$ 31.790.928,57 reais	

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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 22/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Obras; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel, Matrícula nº 23.317 do Cartório de Registro de Imóveis e Protesto de Letras do 1º Ofício de Manaus, AM; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Empreendimento Alvo e BS Ville, celebrado entre a Devedora, a Construtora Colmeia, ambas na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora na qualidade de fiduciária; (vii) Fiança;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 27.639.000,00	**Quantidade de ativos:** 27639
Data de Vencimento: 20/11/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças?, celebrado em 29 de novembro de 2023, entre as Fiduciantes, a Devedora e a Emissora, na qualidade de fiduciária; (ii) a Fiança prestada por (i) Embraed Edificações, conforme qualificada acima; o (ii) Diego Schumacker Rosa Cequinel (conforme qualificado na Escritura de Emissão); e a (iii) Tatiana Schumacker Rosa; (iii) o Fundo de Reservas; (iv) o Fundo de Despesas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 10.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 10500
Data de Vencimento: 23/12/2032	
Taxa de Juros: 109,57% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 88
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 27/04/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º semestre de 2024 e 1º e 2º semestre de 2025;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) Felipe Vorcaro, (b) GREEN ENERGY INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., inscrita no CNPJ n° 39.455.170/0001-04, (c) FORGREEN ENERGIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 20.644.828/0001-90; (ii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, e que sejam decorrentes ou relacionados aos contratos de titularidade das Fiduciantes identificados no Anexo II ao presente Contrato, incluindo, sem limitação, todos e quaisquer valores, inclusive multas, encargos contratuais, juros e verbas indenizatórias que sejam ou venham a se tornar devidos às Fiduciantes, os quais deverão ser depositados e transitar na Conta Vinculada, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na respectiva conta corrente de titularidade da Interveniente Anuente, de movimentação exclusiva da Fiduciária, junto ao Banco Depositário, onde a totalidade dos Direitos dos Contratos Cedidos será arrecada, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Fiduciantes para cobertura de equipamentos, conforme descritos e identificados no Anexo III deste Contrato, bem como aqueles que venham a ser contratados pelas Fiduciantes após a data de assinatura deste Contrato para cobertura dos novos Equipamentos, (d) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos, realizados com os recursos creditados e retidos na Conta Vinculada, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a serem distribuídos às Fiduciantes, conforme aplicável, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) Alienação Fiduciária de Cotas - foram alienadas as 100% das Cotas da (a) SPE GREEN USFV BARBACENA II LTDA., inscrita noCNPJ/MF sob o nº 53.378.435/0001-30, (b) SPE GREEN USFV BARBACENA III LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.378.408/0001-68, (c) SPE GREEN USFV BARBACENA V LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.380.893/0001-04, (d) SPE GREEN USFV ITAJUBÁ LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.264.030/0001-09, (e) SPE GREEN USFV NOVA SERRANA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.386.419/0001-27, (f) SPE GREEN USFV PIUMHÍ I LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.380.934/0001-62, (g) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI I LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.378.404/0001-80, (h) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI II LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.300.793/0001-20, (i) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI III LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.300.855/0001-02; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Reserva; (viii) Fundo de Obras.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 10,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 25/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 06.237.833/0001-57, (b) ELLEVEN ENGENHARIA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 31.690.764/0001-80, (c) MÁRCIO MORELLI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 58.595 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Salto/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% das quotas da TORRES DE ICARAÍ INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 36.225.812/0001-82; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Amortização.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 26/10/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) EDIFICATTO INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ n° 09.494.375/0001- 20, (b) CLAUDESIR BARCO, (c) FABIANO BARCO, (d) FERNANDO RODRIGUES DE MATOS, (e) MARIO ADRIANO BARCO, (f) GISELE BARCO DE MATOS; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis objetos das matrículas n°s 45334, 45335, 45336, 45338, 45339, 45340, 45341, 45342, 45343, 45344, 45345, 45346, 45347, 45348, 45349, 45350, 45351, 45352, 45353, 45354, 45355, 45356, 45357, 45358, 45359, 45360, 45361, 45362, 45363, 45364, 45365, 45366, 45367, 45368, 45395, 45396, 45397, 45398, 45399, 45400, 45401 45402, 45403, 45404, 45405, 45406, 45407, 45408, 45409, 45410, 45411, 45412, 45413, 45416, 45417, 45418, 45425, 45426, 45428, 45429, 45441 45442, 45443,45444, 45445, 45450, 45451, 45452, 45453 todos do Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Primavera do Leste - MT; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas do capital social da SPE Terraz Condomínio Clube Ltda., inscrita no CNPJ n° 48.068.212/0001-37; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Amortização; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 104
Volume na Data de Emissão: R$ 90.562.000,00	**Quantidade de ativos:** 90562
Data de Vencimento: 22/05/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de avaliação do imóvel, referente ao ano de 2025; - Registro do 1º aditamento a AFQ no RTD; - Relatório de Obras referente aos meses de julho a dezembro/2025; - Relatório de Tarifas de Utilização de Transporte, conforme cls. 3.3, item (iv), do Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Incide sobre imóveis de propriedade da devedora localizados no Distrito Federal, cujas matrículas são detalhadas nos documentos da operação. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Abrange a totalidade dos direitos creditórios (atuais e futuros) oriundos de contratos de concessão de direito real de uso com opção de compra ou de compra e venda de imóveis da Terracap. Os recursos são direcionados para contas centralizadoras e vinculadas para garantir o fluxo de pagamento da emissão. (iii) Fundo de Reserva: Constituído com parte dos recursos dos direitos creditórios cedidos, mantido em conta vinculada de titularidade da Securitizadora. O fundo visa garantir a liquidez necessária para o pagamento de parcelas de juros e principal em caso de descasamento no fluxo de recebíveis. (iv) Fundo de Despesas: Reserva financeira alimentada pela devedora para cobrir custos ordinários e extraordinários da operação, como taxas de órgãos	

reguladores (CVM, B3) e remuneração do Agente Fiduciário. Sua manutenção é essencial para a higidez jurídica e administrativa do patrimônio separado. (v) Aval e Fiança (Garantias Fidejussórias): Outorgadas por sócios ou empresas ligadas (como a Ylumak no contexto da operação Infinity mencionada nos aditamentos), obrigando os garantidores como devedores solidários. Estas garantias permitem a cobrança direta dos avalistas em caso de inadimplemento da devedora principal.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 107
Volume na Data de Emissão: R$ 7.284.000,00	**Quantidade de ativos:** 7284
Data de Vencimento: 19/11/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VILA BRASIL ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 26.602.020/0001-26, (b) MAUÁ PARTICIPAÇÕES ESTRUTURADAS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.689.014/0001-90, (c) GERALDO MAGELA DA SILVA, (d) ALAN DE ALVARENGA MENEZES; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos os direitos creditórios decorrentes (a) das vendas das unidades imobiliárias dos Empreendimentos já realizadas e celebradas e listadas no ANEXO I do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) das vendas futuras das unidades imobiliárias dos Empreendimentos em estoque listados no ANEXO II do Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo em ambas as hipóteses todos os respectivos acessórios de tais direitos creditórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, juros, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Compra e Venda, sendo que tais direitos creditórios são correspondentes aos valores previstos em cada Contrato de Compra e Venda, devidos pelos Devedores diretamente às Fiduciantes, em complemento aos valores pagos por meio de financiamento da Caixa Econômica Federal, FGTS e subsídio, englobando, ainda, quaisquer outros valores que as Fiduciantes tenham a receber dos Devedores que não sejam decorrentes de financiamento da Caixa Econômica Federal, FGTS e subsídio; (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 22.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 22000
Data de Vencimento: 24/07/2030	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) HORIZONTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., inscrito no CNPJ n° 21.871.242/0001-20, (b) MASTER ADMINISTRADORA DE BENS E LOTEAMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 15.711.044/0001-05, (c) ANDRE DE SOUZA, (d) BEATRIZ ARAÚJO LEAL STUANI, (e) RAFAEL ARAÚJO LEAL; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - a totalidade das Quotas de emissão da VALE EUROPEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 39.396.710/0001-18. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre a fração ideal de 67,56602% da matrícula 58.486 do 1º Registro de Imóveis de Blumenau -SC (matrícula mãe do Empreendimento Alvo); (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) os direitos creditórios de titularidade da Fiduciante, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente dos lotes integrantes do Empreendimento Alvo comercializadas até esta data da assinatura do Contrato, (b) a promessa de cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, das futuras vendas a prazo dos lotes em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, (c) a promessa de cessão fiduciária das futuras vendas a prazo dos Lotes cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Contingência; (viii) Fundo de Obras.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificar necessidade de eventuais aditamentos atualizando os direitos creditórios cedidos na forma	

do art. 3.9.2 do Contrato de Cessão Fiduciária;
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora EMBRAED EMPRESA BRASILEIRA DE EDIFICAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 78.530.375/0001-50; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos, sem reserva alguma, em caráter irrevogável e irretratável, livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames a propriedade resolúvel dos Recebíveis, presentes e futuros, titulados pelas Fiduciantes em relação à totalidade das Unidades Autônomas, conforme Instrumentos de Compra e Venda descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 11.372.000,00	**Quantidade de ativos:** 11372
Data de Vencimento: 27/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 9,49% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança prestado, em conjunto, por Centro de Estudos Jurídicos do Amazonas, Patrimonial Locação de Imóveis Próprios Ltda., a Sra. GABRIELA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; Sra. GISELA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. JÚLIA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; o Sr. LEANDRO SEFFAIR LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. MARIA DO CARMO SEFFAIR LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. RITA DE CÁSSIA CUNHA E SILVA LINS DE ALBUQUERQUE e o Sr. WELLINGTON LINS DE ALBUQUERQUE;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 23/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2025; - Cópia do balanço atualizado do segundo semestre de 2025 (recepcionamos o primeiro semestre apenas);	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) MODO CONSTRUÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.758.679/0001-00, (b) KIRX PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.445.224/0001-44, (c) EBR ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.340.048/0001-26, (d) PJ2 PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.399.501/0001-49, (e) VILMA DAS GRAÇAS DA SILVA, (f) JOÃO AUADA JUNIOR, (g) ENZO BIAGIO RICCETTI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 208.1850 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.601.262/0001-02.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos valores vincendos oriundos da alienação e/ou comercialização das Unidades Autônomas e dos direitos creditórios oriundos dos contratos visando à alienação e/ou à comercialização das Unidades Autônomas existentes na presente data e listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como a titularidade superveniente, dos valores vincendos oriundos dos contratos visando à alienação e/ou à comercialização das Unidades Autônomas e dos contratos visando à alienação e/ou à comercialização das Unidades Autônomas que venham a ser celebrados pela Cedente com relação às Unidades Autônomas, bem como os respectivos acessórios, tais como, juros, multas, atualização monetária, penalidades e indenizações, exceto os direitos objeto da Cessão Fiduciária de Aportes, firmada nesta mesma data (b) todos os direitos sobre a conta corrente de titularidade da Devedora da Conta Vinculada, , incluindo qualquer depósito, valor ou recursos lá mantidos ou a serem mantidos a qualquer tempo a partir da data de assinatura deste Contrato e até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, e todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro decorrentes de tais depósitos, valores e recursos, incluindo, sem limitação, direitos, rendimentos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a eles relacionados, presentes ou futuros, exceto os descritos na Cessão Fiduciária de Aportes, cujos direitos e obrigações estão lá regrados, (c) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas. (v) Cessão Fiduciária de Aportes - (a) todos os direitos sobre a conta corrente de titularidade da Devedora, incluindo qualquer depósito, valor ou recursos lá mantidos ou a serem mantidos a qualquer tempo a partir da data de assinatura deste Contrato e até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, e todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro decorrentes de tais depósitos, valores e recursos, incluindo, sem limitação, direitos, rendimentos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a eles relacionados, presentes ou futuros, (b) da totalidade dos recebíveis vincendos oriundos das obrigações de aportes financeiros a serem realizados em favor da sociedade em conta de participação denominada ?SH Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ? SCP? (?SCP?), bem como os respectivos acessórios, tais como, juros, multas, atualização monetária, penalidades e indenizações.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 18/10/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do 3º adt ao Termo de Emissão no RTD;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelos Avalistas (a) PLANET HOLDING REAL ESTATE BRASIL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 30.714.002/0001-03, e (b) SUSANNA MARCHIONNI; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre dos Lotes localizados nos setores 1 e 2; e (ii) dos setores 3 e 4, os quais são compostos somente por Lotes, conforme descritos e caracterizados na matrícula nº 10.970 do 3° Ofício de Registro de Imóveis de Aquiraz/CE; (iv) Cessão Fiduciária - foram cedidos (i) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da comercialização, presente e futura, dos lotes do setor 1 do empreendimento de natureza imobiliária, em construção no Imóvel, conforme croqui objeto do Anexo VI do Termo de Emissão, devidos pelos adquirentes e futuros adquirentes, nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes, incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Fiduciante e os adquirentes; (ii) os direitos creditórios decorrentes da titularidade da Conta Vinculada (conforme definido abaixo) na qual os recebíveis referidos no item (i) serão creditados; e (iii) o fluxo financeiro decorrente da contratação de financiamento pela Fiduciante junto à Caixa Econômica Federal para desenvolvimento das obras dos Apartamentos, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reservas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Endosso das Apólices de Seguros.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 49.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 49500
Data de Vencimento: 08/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,17% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação Fiduciária de Imóveis, sob imóvel registrado sobre matrícula de nº 209.769 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; e (ii) Coobrigação: Coobrigação cedida pela Tellus Properties - Fundo de Investimentos Imobiliário.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 14.386.000,00	**Quantidade de ativos:** 14386
Data de Vencimento: 12/09/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8,01% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: AF de DRS, a AF do Solo e da Propriedade Superveniente, se e quando constituída, a Fiança Bancária, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras, o Fundo de Reserva e os Seguros, quando denominados em conjunto	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 99
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 26/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatórios de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2025;	

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MAGEN CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 23.562.830/0001-08, (b) LIBIO LEONEL CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 12.137.163/0001-08, (c) PEDRO AUGUSTO MAGALHÃES, (d) CASSIANO PAIVA MAGALHÃES; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da SPE GARDEN INCORPORAÇÃO 002 LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.351.382/0001-85; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 369.027 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia/GO e sobre, uma vez desmembrada a Matrícula Original, as novas matrículas referentes às Unidades Autônomas descritas no Memorial de Incorporação; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) a totalidade dos valores oriundos de contratos de compra e venda das Unidades Autônomas e dos direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda das Unidades Autônomas existentes na presente data e listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como os respectivos acessórios, tais como, juros, multas, atualização monetária, penalidades e indenizações, (b) todas e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, que a Cedente tenha direito de receber após uma eventual excussão da garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária, (c) todos os direitos sobre a Conta Vinculada, (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, (e) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, inter alia, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os Recebíveis depositados na Conta Vinculada;

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 12.125.000,00	**Quantidade de ativos:** 12125
Data de Vencimento: 29/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio de relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º (parcial) e 2º semestre de 2025;	
Garantias: Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 144
Volume na Data de Emissão: R$ 59.892.000,00	**Quantidade de ativos:** 59892
Data de Vencimento: 23/10/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis - Cessão fiducária de recebíveis, titulados pela Embraed Fortune; Embraed Legacy; Embraed Maringá; Embraed Fortune e Projeto CWB 10, em relação à totalidade das Unidades Autônomas; (ii) Aval - Aval cedido por: Embraed Empresa Brasileira de Edificações S.A.; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 136
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 22/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula atualizada com o registro da AFI. O contrato de alienação fiduciária de imóveis foi aditado em março de 2026 para fins de cumprimento da exigência cartorial. As partes aguardam o prazo de registro após cumprimento da exigência.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Seguros Garantia.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 147

Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 26/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas (Projeto 15 SPE) - Alienação fiduciária de 100% das unidades autônomas do empreendimento identificado pela matrícula de nº 12.035 da Serventia Registral de Ipojuca, Ofício Único de Registros Públicos, no Estado de Pernambuco; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre 100% das quotas da Projeto 15 SPE; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) 100% dos fluxos de recebíveis, devida pelo Projeto 15 SPE, oriundos da (a.1) comercialização presente e futura das Unidades Autônomas Alienadas do Empreendimento Naturê, devidos pelos futuros adquirentes nos termos dos compromissos de venda e compra; (a.2) dos recebíveis das unidades autônomas dos Empreendimento Naturê que remanescerem em estoque após a obtenção do Habite-se do Empreendimento Naturê e a liberação das referidas unidades autônomas pela Caixa Econômica Federal; e (a.3) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da 5LAC, os quais deverão ser depositados e transitar na conta corrente de titularidade da 5LAC nº 08118070-5, agência nº 0001, junto ao BMP Money Plus; e (b) 100% dos fluxos de recebíveis, devida pelo Projeto 14 SPE e Projeto 15 SPE, oriundos (b.1) dos recebíveis de titularidade da Projeto 15 SPE, das unidades autônomas do Empreendimento Naturê e a liberação das referidas unidades autônomas pela Caixa Econômica Federal; e (b.2) do fluxo de recebíveis , de titularidade da 5LAC, os quais deverão ser depositados e transitar na conta corrente de titularidade da 5LAC nº 08118070-5, agência nº 0001, junto ao BMP Money Plus; (iv) Fundo Amex; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Aval - Aval cedido por: (a) Due Empreendimentos Imobiliários Ltda; (b) Adailton José dos Santos Filhos; (c) André Faria Costa; (d) Árbore Engenharia Ltda; (e) César Ferreira da Silveira; e (f) Karina Roenick Freitas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 158
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 26/01/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,34% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre 100% das quotas da Caratinga Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., representativas do seu capital social, de titularidade da Alcance Incorporadora Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre imóvel identificado pela matrícula de nº 59.249 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Camaçari/BA, e posteriormente, as unidades futuras e livres do Empreendimento denominado "Condomínio Merí"; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) os direitos creditórios decorrentes da exploração comercial do Empreendimento "Condomínio Merí", mediante comercialização das Unidades; e (b) os direitos creditórios decorrentes da titularidade da Caratinga Empreendimento Imobiliário SPE, da conta corrente de nº 08193916-7, da agência 0001, do BMP Money Plus Sociedade de Crédito Direto S.A., na qual os recebíveis do item (a) serão creditados; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Juros; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 155
Volume na Data de Emissão: R$ 4.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4000
Data de Vencimento: 10/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,04% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Aval - Aval cedido por (a) MS Incorporadora S.A.; (b) MS Empreendimentos e Participações; (c) Agbem Investimentos toda.; (d) Dan Participações Ltda; (e) Mel Participações; (f) Alexandre Melchioretto; (g) Daniela Melchioretto; e (h) Marcos Melchioretto; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre 100% das quotas sociais da MS Vivendas do Atlântico Empreendimento Ltda; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre o imóvel identificado sobre a matrícula de nº 20.173 do Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras/SC; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) 100% do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da MS Vivendas do Atlântico Empreendimentos Ltda, oriundos da comercialização das Unidades Autônomas nos termos dos compromissos de venda e compra; e (b) todos e quaisquer direitos creditórios presentes e/ou futuros que devem ser depositados na Conta Vinculada nº 08198311-6, da agência 0001, do Money Plus Sociedade de Crédito ao Microempreendedor e à Empresa de Pequeno Porte Ltda.; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras; e (viii) Endosso de Apólices de Seguro.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 143
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 12500
Data de Vencimento: 24/07/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,2502% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Realiza Construtora Ltda.; (b) Daniela Cristina do Nascimento; (c) José Humberto do Nascimento Junior; (d) Luiz Gustavo do Nascimento; (e) Melina Rodrigues de Lima Nascimento; e (f) Thais Farah Marquez do Nascimento; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre a totalidade das 100.000 quotas de emissão da Realiza Empreendimentos Goiânia I SPE Ltda., sendo (a) 99.000 quotas de titularidade da Construtora Realiza; e (b) 1.000 quotas de titularidade de José Junior; (iii) Alienação fiduciária sobre imóvel registrado sobre matrícula de nº 381.533 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO, denominado "Empreendimento Varandas Park I"; e (iv) Cessão fiduciária (a) sobre a totalidade de direitos creditórios decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park II, no âmbito de cada contrato de compra e venda celebrado entre a Realiza Empreendimento Goiânia I SPE - Ltda. e mencionados adquirentes; e (b) da propriedade superveniente, nos termos do Art. 1.361, §3º do Código Civil, dos direitos creditórios futuros (1) das futuras vendas das unidades autônomas em estoque integrantes do Empreendimento Varandas Park II, e (2) das futuras vendas das unidades autônomas que venham ser objetos de Distratos.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 159
Volume na Data de Emissão: R$ 15.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 15400
Data de Vencimento: 25/09/2028	
Taxa de Juros: PRE + 16,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Luiz Felipe Guerra de Andrade Hernandez, (b) Ruy Guerra de Andrade Hernandez, e (c) Sutol Investimentos e Participações Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre 34.856.827 quotas de emissão da Lotus 402N Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., representativas de 100% do seu capital social, sendo (1) 34.856.727 das quotas de titularidade da Atrium Participações Ltda. e (2) 100 quotas de titularidade da Lotus Capital Desenvolvimento Imobiliário Ltda.; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre imóvel registrado na matrícula de nº 8.664 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Brasília/DF; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) os direitos creditórios decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Kasa; (b) os direitos creditórios futuros (1) relativos às vendas futuras das Unidades Autônomas em estoque integrantes do Empreendimento Kasa, e (2) das futuras vendas das Unidades Autônomas que venham a ser objeto de distrato; e (c) todos os direitos creditórios que a Lotus 402N Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., tenha direito de receber após uma eventual excussão da garantia sobre as unidades autônomas integrantes do Empreendimento Kasa.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 23/11/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido pro (i) Carlos Alberto Leite; (ii) Francisco Carlos Leite; e (iii) José Eustáquio Leite; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação Fiduciária de Quotas sob 100% das quotas representativas do capital social da Incorporadora Irmãos Leite Ltda. Nos termos da cláusula, para fins de verificação de suficiência da garantia, a Incorporadora Irmão Leite Ltda. enviará cópia do Contrato Social anualmente; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Unidades: Alienação Fiduciária de Imóvel, registrado sob as matrículas nº 71967, 71968, 71974, 71975, 71976, 71977, 71978, 71980, 71982, 71983, 71984, 71985, 71986, 71988, 71989, 71990, 71991, 71992, 71993, 71994, 71995, 71996, 71997, 71998, 71999, 72000, 72001, 72002, 72003, 72004, 72005, 72006, 72007, 72008, 72009, 72010, 72011, 72012, 72013, 72014, 72016, 72017, 72018, 72019, 72020, 72021, 72022, 72023, 72024, 72026, 72027, 72029, 72030, 72031, 72032, 72034, 72036, 72037, 72038, 72040, 72042, 72043, 72044, 72045, 72046, 72048, 72050, 72051, 72052, 72053, 72054, 72057, 72058, 72059, 72060, 72061, 72063, 72064, 72065, 72066, 72067, 72068, 72069, 72070, 72071,	

72072, 72073, 72074, 72075, 72076, 72077, 72078, 72079, 72080, 72081, 72082, 72083, 72084, 72085, 72086, 72087, 72088, 72089, 72090, 72091, 72092, 72093, 72094, 72095, 72096, 72097, 72098, 72099; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - Empreendimento: Alienação Fiduciária de Imóvel, registrado sob as matrículas de nº 64.831 do Ofício de Registro de Imóveis de Araxá/MG; (v) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Cessão Fiduciária (a) dos Direitos Creditórios, presentes e futuros, decorrentes da exploração comercial do Empreendimento "Imbiara Garden Residence", mediante comercialização das unidades; e (b) dos direitos creditórios decorrentes da titularidade da Conta Vinculada; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Apólice de Seguro.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 85
Volume na Data de Emissão: R$ 18.460.000,00	**Quantidade de ativos:** 18460
Data de Vencimento: 30/05/2039	
Taxa de Juros: PRE + 4% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: i) Fiança; ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície: iv) Penhor de Equipamentos; v) Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 23.080.000,00	**Quantidade de ativos:** 23080
Data de Vencimento: 20/09/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 1268% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária sobre 500.000 quotas do Hospital Casa Hospital do Câncer - HCHC Administração e Gestão Hospitalar Ltda., representativas de 100% do seu capital social; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação fiduciária sobre o imóvel registrado sobre matrícula de nº 67.707 do 11º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária sobre os recebíveis decorrentes de todos os valores que o Hospital Casa Hospital do Câncer - HCHC Administração e Gestão Hospitalar Ltda. tem a receber das operadoras de saúde listadas no Anexo II, decorrentes do atendimento de pacientes nos contratos de prestação de serviços.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 152
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 25/05/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: i) Aval; ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; iii) Alienação Fiduciária de Quotas; iv) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 179
Volume na Data de Emissão: R$ 29.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 29000
Data de Vencimento: 23/04/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - Prestado por Planeta Branco e Alexandre Lafer Frankel. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - A garantia é prestada pela Planeta	

Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda, sobre a totalidade do imóvel localizado na Rua Maestro Cardim, 1.041 e 1.023, em São Paulo/SP (Matrícula nº 143.454 do 1º Oficial de RI de SP) e todas as unidades autônomas que serão geradas a partir desse empreendimento. (iii) Alienação Fiduciária de Participações (AFP) - 100% das quotas da sociedade Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda.. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão dos direitos de crédito (recebíveis) das vendas das unidades, cedido pela Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (v) Fundo de Reserva - Formado na data da primeira integralização por meio da retenção do Valor de Constituição (Até R$ 2.500.000,00). (vi) Fundo de Obras - Composto pelo saldo dos recursos da integralização após as retenções iniciais e complementado por excedentes da Cascata de Pagamentos. (vii) Fundo de Despesa - Retido pela Securitizadora sobre os primeiros recursos disponibilizados à Devedora, sendo seu valor de constituição R$ 200.000,00.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 7.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 7700
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 10,1336% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fração ideal do imóvel localizado na Rua Paulistânia, 297, em São Paulo (matrícula nº 164.596 do 10º RI de SP), correspondente às futuras unidades autônomas do empreendimento "Station Vila Madalena". (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Prestada por: Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Devedora). (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% das quotas representativas do capital social da Devedora (Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.), totalizando 3.809.122 quotas, sendo prestada por: Liv Greenfield Empreendimentos e Negócios Ltda. (Fiduciante). (iv) Aval: Garantia pessoal, solidária e sem benefício de ordem para o pagamento integral das obrigações principais e acessórias das Notas Comerciais, sendo prestada por: Viver Incorporadora e Construtora S.A. (v) Fundo de Reserva e Fundo de Despesas: Prestada por: Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (através da retenção de recursos da integralização e dos recebíveis). Fundo de Reserva: Valor mínimo correspondente a 3 parcelas de juros mais 3 parcelas de amortização programada. Fundo de Despesas: possui um valor fixo por série para garantir o pagamento das despesas recorrentes e extraordinárias. (vi) Seguros: apólices devidamente constituídas e endossadas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 50
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 28/03/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 185
Volume na Data de Emissão: R$ 10.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 10500
Data de Vencimento: 20/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,001% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i)Aval prestado por: Avalistas Pessoa Jurídica (PJ): Construtora Colmeia S.A., CBO Engenharia Participações Ltda e RL Participações Ltda. Avalistas Pessoa Física (PF): Otacílio Valente Costa e Ronaldo Horn Barbosa. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis da Emitente (Colmeia Le Jardin SPE): Unidades futuras e livres do empreendimento "Residencial Le Jardin" (matrícula nº 33.301 em Manaus/AM). (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% das quotas representativas do capital social da Colmeia Le Jardin SPE. (iv) Cessão Fiduciária: Direitos creditórios presentes e futuros da exploração comercial do empreendimento "Residencial Le Jardin". (v) Fundo de Despesas: Reserva inicial de R$ 50.000,00 para custear despesas recorrentes da securitização (vi) Fundo de Reserva: Montante correspondente a 3 parcelas vincendas de remuneração, retido para cobrir eventuais inadimplências. (vi) Fundo de Obras: Recursos da emissão retidos na conta do Patrimônio Separado e liberados conforme a evolução das obras, atestada por relatórios de medição. (vii) Endosso das Apólices de Seguros: Seguro de risco de engenharia (durante as obras) e seguro patrimonial (após a conclusão), endossados em favor da Securitizadora.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 183
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 25/03/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Prestado pelos Avalistas Construtora Saraiva de Rezende Ltda, Smart Home SR Construtora Ltda e Jadir Saraiva de Rezende em favor da Emissora. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Incide sobre 100% das quotas da Devedora, constituída pelos seus sócios em favor da Securitizadora; (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel: Sobre o imóvel da matrícula nº 80.080 em Cascavel/PR, avaliado em R$ 11.301.634,00, incluindo as futuras unidades do empreendimento; (iv) Cessão Fiduciária: Transferência de 100% do fluxo de recebíveis futuros da comercialização das unidades autônomas e dos recursos depositados na Conta Vinculada; (v) Fundo de Despesas: Reserva retida na integralização da 1ª série, com valor inicial de R$ 190.000,00 e mínimo de R$ 110.000,00 para custear despesas da operação; (vi) Fundo de Reserva: Montante correspondente a uma parcela da remuneração dos CRI, mantido para assegurar o pagamento pontual aos investidores; (vii) Fundo de Obras: Saldo Remanescente	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 169
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 22/02/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5001% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: - Garantias Reais (Contratos de Garantia) (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Incide sobre o terreno e as futuras unidades autônomas do Emprrendimento Occhi. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação de 100% das quotas representativas do capital social da Devedora (D1 Litoral), de titularidade da Allgocchi Ltda. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Abrange a totalidade dos recebíveis presentes e futuros oriundos da comercialização das unidades do empreendimento, além do direito sobre o Sobejo resultante de eventual excussão das garantias. - Garantia Fidejussória (Aval) (i) Avalistas: A operação conta com o aval integral e solidário de Luciane Santos Furlan, Duani Minosso Teixeira, D1 Empreendimentos e Incorporações Ltda. e Allgocchi Ltda. - Fundos (i) Fundo de Reserva: Constituído mediante retenção da integralização, devendo manter saldo para o pagamento das 2 próximas parcelas de remuneração. (ii) Fundo de Liquidez: Montante fixo de R$ 5.000.000,00 destinado a garantir a fluidez dos pagamentos. (iii) Fundo de Obras: Composto por recursos da integralização dos CRI da 2ª e 3ª séries, liberados conforme a evolução física da obra. (iv) Fundo de Despesas: Valor inicial de R$ 215.000,00 para custear a administração do Patrimônio Separado.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 177
Volume na Data de Emissão: R$ 14.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 14000
Data de Vencimento: 25/03/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,49% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: O pacote de garantias identificado para a presente emissão compreende a instituição de Regime Fiduciário e a constituição de Património Separado sobre a totalidade dos ativos vinculados. A operação é assegurada pela Cessão Fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios e da CCI correspondente ao Contrato de Locação. Foi pactuada a Alienação Fiduciária de Imóvel (AFI) sobre a propriedade de matrícula nº 31.037 do Cartório de Registro de Imóveis de São Manuel/SP. Estão previstos Fundos de reserva (Fundo de Despesas, Fundo de Liquidez e Fundo de Obras) mantidos na Conta Centralizadora sob regime fiduciário. Identifica-se ainda a Fiança prestada pela Volvo do Brasil Veículos Ltda. nos termos do Contrato de Locação.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 186

Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 23/04/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,2201% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel: Recai sobre a propriedade da fração ideal de 91,943237% do Empreendimento Lastro (City Corporate), localizado em Goiânia. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Abrange os direitos presentes e futuros oriundos da venda ou locação das unidades do empreendimento, além dos recursos depositados na Conta Centralizadora e rendimentos de investimentos autorizados. (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: Incide sobre a totalidade (100%) das quotas do capital social da própria Emitente, incluindo frutos e rendimentos. (iv) Aval prestado por City Incorporadora Ltda. (Avalista PJ), João Gabriel Tomé Oliveira (Avalista PF) e Victor Carneiro Tomé de Oliveira (Avalista PF).	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 28/04/2031	
Taxa de Juros: 3,5001% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 184
Volume na Data de Emissão: R$ 13.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 13300
Data de Vencimento: 22/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 192
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 11,9999% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 33
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 27/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Aditar AF de Equipamentos para incluir os bens cedidos como garantia da operação;	
Garantias: (I) Como fiadores: GREEN PARTICIPACOES E ENERGIA S.A, ANTÔNIO TERRA DE OLIVEIRA NETO, SANDRA CRISTINA GUIMARÃES DE OLIVEIRA e FELIPE CANCADO VORCARO. (II) Cessão Fiduciária: (i) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, (ii) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados, (iii) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Cedentes e (iv) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos	

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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 20.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 20400
Data de Vencimento: 23/12/2032	
Taxa de Juros: PRE + 11,3848% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 18/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 365.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciárias de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fiança; (v) Aval; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Liquidez; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Fundo de Reserva;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 24/07/2030	
Taxa de Juros: CDI + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) HORIZONTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., inscrito no CNPJ n° 21.871.242/0001-20, (b) MASTER ADMINISTRADORA DE BENS E LOTEAMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 15.711.044/0001-05, (c) ANDRE DE SOUZA, (d) BEATRIZ ARAÚJO LEAL STUANI, (e) RAFAEL ARAÚJO LEAL; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - a totalidade das Quotas de emissão da VALE EUROPEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 39.396.710/0001-18. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre a fração ideal de 67,56602% da matrícula 58.486 do 1º Registro de Imóveis de Blumenau -SC (matrícula mãe do Empreendimento Alvo); (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) os direitos creditórios de titularidade da Fiduciante, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente dos lotes integrantes do Empreendimento Alvo comercializadas até esta data da assinatura do Contrato, (b) a promessa de cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, das futuras vendas a prazo dos lotes em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, (c) a promessa de cessão fiduciária das futuras vendas a prazo dos Lotes cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Contingência; (viii) Fundo de Obras.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5630
Data de Vencimento: 23/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2025; - Cópia do balanço atualizado	

do segundo semestre de 2025 (recepcionamos o primeiro semestre apenas);
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) MODO CONSTRUÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.758.679/0001-00, (b) KIRX PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.445.224/0001-44, (c) EBR ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.340.048/0001-26, (d) PJ2 PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.399.501/0001-49, (e) VILMA DAS GRAÇAS DA SILVA, (f) JOÃO AUADA JUNIOR, (g) ENZO BIAGIO RICCETTI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 208.1850 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.601.262/0001-02.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos valores vincendos oriundos da alienação e/ou comercialização das Unidades Autônomas e dos direitos creditórios oriundos dos contratos visando à alienação e/ou à comercialização das Unidades Autônomas existentes na presente data e listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como a titularidade superveniente, dos valores vincendos oriundos dos contratos visando à alienação e/ou à comercialização das Unidades Autônomas e dos contratos visando à alienação e/ou à comercialização das Unidades Autônomas que venham a ser celebrados pela Cedente com relação às Unidades Autônomas, bem como os respectivos acessórios, tais como, juros, multas, atualização monetária, penalidades e indenizações, exceto os direitos objeto da Cessão Fiduciária de Aportes, firmada nesta mesma data (b) todos os direitos sobre a conta corrente de titularidade da Devedora da Conta Vinculada, , incluindo qualquer depósito, valor ou recursos lá mantidos ou a serem mantidos a qualquer tempo a partir da data de assinatura deste Contrato e até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, e todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro decorrentes de tais depósitos, valores e recursos, incluindo, sem limitação, direitos, rendimentos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a eles relacionados, presentes ou futuros, exceto os descritos na Cessão Fiduciária de Aportes, cujos direitos e obrigações estão lá regrados, (c) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas. (v) Cessão Fiduciária de Aportes - (a) todos os direitos sobre a conta corrente de titularidade da Devedora, incluindo qualquer depósito, valor ou recursos lá mantidos ou a serem mantidos a qualquer tempo a partir da data de assinatura deste Contrato e até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, e todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro decorrentes de tais depósitos, valores e recursos, incluindo, sem limitação, direitos, rendimentos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a eles relacionados, presentes ou futuros, (b) da totalidade dos recebíveis vincendos oriundos das obrigações de aportes financeiros a serem realizados em favor da sociedade em conta de participação denominada ?SH Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ? SCP? (?SCP?), bem como os respectivos acessórios, tais como, juros, multas, atualização monetária, penalidades e indenizações.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 21/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do 3º adt ao Termo de Emissão no RTD;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelos Avalistas (a) PLANET HOLDING REAL ESTATE BRASIL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 30.714.002/0001-03, e (b) SUSANNA MARCHIONNI; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre dos Lotes localizados nos setores 1 e 2; e (ii) dos setores 3 e 4, os quais são compostos somente por Lotes, conforme descritos e caracterizados na matrícula nº 10.970 do 3° Ofício de Registro de Imóveis de Aquiraz/CE; (iv) Cessão Fiduciária - foram cedidos (i) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da comercialização, presente e futura, dos lotes do setor 1 do empreendimento de natureza imobiliária, em construção no Imóvel, conforme croqui objeto do Anexo VI do Termo de Emissão, devidos pelos adquirentes e futuros adquirentes, nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes, incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Fiduciante e os adquirentes; (ii) os direitos creditórios decorrentes da titularidade da Conta Vinculada (conforme definido abaixo) na qual os recebíveis referidos no item (i) serão creditados; e (iii) o fluxo financeiro decorrente da contratação de financiamento pela Fiduciante junto à Caixa Econômica Federal para desenvolvimento das obras dos Apartamentos, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reservas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Endosso das Apólices de Seguros.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 62.165.000,00	**Quantidade de ativos:** 62165
Data de Vencimento: 28/12/2034	

Taxa de Juros: IPCA + 9,51% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança prestado, em conjunto, por Centro de Estudos Jurídicos do Amazonas, Patrimonial Locação de Imóveis Próprios Ltda., a Sra. GABRIELA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; Sra. GISELA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. JÚLIA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; o Sr. LEANDRO SEFFAIR LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. MARIA DO CARMO SEFFAIR LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. RITA DE CÁSSIA CUNHA E SILVA LINS DE ALBUQUERQUE e o Sr. WELLINGTON LINS DE ALBUQUERQUE;

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 104
Volume na Data de Emissão: R$ 15.738.000,00	**Quantidade de ativos:** 15738
Data de Vencimento: 22/05/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de avaliação do imóvel, referente ao ano de 2025; - Registro do 1º aditamento a AFQ no RTD; - Relatório de Obras referente aos meses de julho a dezembro/2025; - Relatório de Tarifas de Utilização de Transporte, conforme cls. 3.3, item (iv), do Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Incide sobre imóveis de propriedade da devedora localizados no Distrito Federal, cujas matrículas são detalhadas nos documentos da operação. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Abrange a totalidade dos direitos creditórios (atuais e futuros) oriundos de contratos de concessão de direito real de uso com opção de compra ou de compra e venda de imóveis da Terracap. Os recursos são direcionados para contas centralizadoras e vinculadas para garantir o fluxo de pagamento da emissão. (iii) Fundo de Reserva: Constituído com parte dos recursos dos direitos creditórios cedidos, mantido em conta vinculada de titularidade da Securitizadora. O fundo visa garantir a liquidez necessária para o pagamento de parcelas de juros e principal em caso de descasamento no fluxo de recebíveis. (iv) Fundo de Despesas: Reserva financeira alimentada pela devedora para cobrir custos ordinários e extraordinários da operação, como taxas de órgãos reguladores (CVM, B3) e remuneração do Agente Fiduciário. Sua manutenção é essencial para a higidez jurídica e administrativa do patrimônio separado. (v) Aval e Fiança (Garantias Fidejussórias): Outorgadas por sócios ou empresas ligadas (como a Ylumak no contexto da operação Infinity mencionada nos aditamentos), obrigando os garantidores como devedores solidários. Estas garantias permitem a cobrança direta dos avalistas em caso de inadimplemento da devedora principal.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 136
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 22/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,51% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula atualizada com o registro da AFI. O contrato de alienação fiduciária de imóveis foi aditado em março de 2026 para fins de cumprimento da exigência cartorial. As partes aguardam o prazo de registro após cumprimento da exigência.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Seguros Garantia.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 143
Volume na Data de Emissão: R$ 13.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 13500
Data de Vencimento: 24/07/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,2503% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Realiza Construtora Ltda.; (b) Daniela Cristina do Nascimento; (c) José Humberto do Nascimento Junior; (d) Luiz Gustavo do Nascimento; (e) Melina Rodrigues de Lima Nascimento; e (f) Thais Farah Marquez do Nascimento; (ii)	

Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre a totalidade das 100.000 quotas de emissão da Realiza Empreendimentos Goiânia I SPE Ltda., sendo (a) 99.000 quotas de titularidade da Construtora Realiza; e (b) 1.000 quotas de titularidade de José Junior; (iii) Alienação fiduciária sobre imóvel registrado sobre matrícula de nº 381.533 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO, denominado "Empreendimento Varandas Park I"; e (iv) Cessão fiduciária (a) sobre a totalidade de direitos creditórios decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park II, no âmbito de cada contrato de compra e venda celebrado entre a Realiza Empreendimento Goiânia I SPE - Ltda. e mencionados adquirentes; e (b) da propriedade superveniente, nos termos do Art. 1.361, §3º do Código Civil, dos direitos creditórios futuros (1) das futuras vendas das unidades autônomas em estoque integrantes do Empreendimento Varandas Park II, e (2) das futuras vendas das unidades autônomas que venham ser objetos de Distratos.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 99
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 26/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatórios de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2025;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MAGEN CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 23.562.830/0001-08, (b) LIBIO LEONEL CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 12.137.163/0001-08, (c) PEDRO AUGUSTO MAGALHÃES, (d) CASSIANO PAIVA MAGALHÃES; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da SPE GARDEN INCORPORAÇÃO 002 LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.351.382/0001-85; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 369.027 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia/GO e sobre, uma vez desmembrada a Matrícula Original, as novas matrículas referentes às Unidades Autônomas descritas no Memorial de Incorporação; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) a totalidade dos valores oriundos de contratos de compra e venda das Unidades Autônomas e dos direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda das Unidades Autônomas existentes na presente data e listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como os respectivos acessórios, tais como, juros, multas, atualização monetária, penalidades e indenizações, (b) todas e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, que a Cedente tenha direito de receber após uma eventual excussão da garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária, (c) todos os direitos sobre a Conta Vinculada, (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, (e) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, inter alia, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os Recebíveis depositados na Conta Vinculada;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 152
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: i) Aval; ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; iii) Alienação Fiduciária de Quotas; iv) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 179
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 22/05/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,74% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - Prestado por Planeta Branco e Alexandre Lafer Frankel. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - A garantia é prestada pela Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda, sobre a totalidade do imóvel localizado na Rua Maestro Cardim, 1.041 e 1.023, em São Paulo/SP (Matrícula nº 143.454 do 1º Oficial de RI de SP) e todas as unidades autônomas que serão geradas a partir desse empreendimento. (iii) Alienação Fiduciária de Participações (AFP) - 100% das quotas da sociedade Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda.. (iv) Cessão Fiduciária de	

Direitos Creditórios - Cessão dos direitos de crédito (recebíveis) das vendas das unidades, cedido pela Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (v) Fundo de Reserva - Formado na data da primeira integralização por meio da retenção do Valor de Constituição (Até R$ 2.500.000,00). (vi) Fundo de Obras - Composto pelo saldo dos recursos da integralização após as retenções iniciais e complementado por excedentes da Cascata de Pagamentos. (vii) Fundo de Despesa - Retido pela Securitizadora sobre os primeiros recursos disponibilizados à Devedora, sendo seu valor de constituição R$ 200.000,00.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 9.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 9100
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,4103% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fração ideal do imóvel localizado na Rua Paulistânia, 297, em São Paulo (matrícula nº 164.596 do 10º RI de SP), correspondente às futuras unidades autônomas do empreendimento "Station Vila Madalena". (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Prestada por: Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Devedora). (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% das quotas representativas do capital social da Devedora (Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.), totalizando 3.809.122 quotas, sendo prestada por: Liv Greenfield Empreendimentos e Negócios Ltda. (Fiduciante). (iv) Aval: Garantia pessoal, solidária e sem benefício de ordem para o pagamento integral das obrigações principais e acessórias das Notas Comerciais, sendo prestada por: Viver Incorporadora e Construtora S.A. (v) Fundo de Reserva e Fundo de Despesas: Prestada por: Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (através da retenção de recursos da integralização e dos recebíveis). Fundo de Reserva: Valor mínimo correspondente a 3 parcelas de juros mais 3 parcelas de amortização programada. Fundo de Despesas: possui um valor fixo por série para garantir o pagamento das despesas recorrentes e extraordinárias. (vi) Seguros: apólices devidamente constituídas e endossadas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 185
Volume na Data de Emissão: R$ 10.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 10500
Data de Vencimento: 20/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,002% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i)Aval prestado por: Avalistas Pessoa Jurídica (PJ): Construtora Colmeia S.A., CBO Engenharia Participações Ltda e RL Participações Ltda. Avalistas Pessoa Física (PF): Otacílio Valente Costa e Ronaldo Horn Barbosa. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis da Emitente (Colmeia Le Jardin SPE): Unidades futuras e livres do empreendimento "Residencial Le Jardin" (matrícula nº 33.301 em Manaus/AM). (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% das quotas representativas do capital social da Colmeia Le Jardin SPE. (iv) Cessão Fiduciária: Direitos creditórios presentes e futuros da exploração comercial do empreendimento "Residencial Le Jardin". (v) Fundo de Despesas: Reserva inicial de R$ 50.000,00 para custear despesas recorrentes da securitização (vi) Fundo de Reserva: Montante correspondente a 3 parcelas vincendas de remuneração, retido para cobrir eventuais inadimplências. (vi) Fundo de Obras: Recursos da emissão retidos na conta do Patrimônio Separado e liberados conforme a evolução das obras, atestada por relatórios de medição. (vii) Endosso das Apólices de Seguros: Seguro de risco de engenharia (durante as obras) e seguro patrimonial (após a conclusão), endossados em favor da Securitizadora.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 183
Volume na Data de Emissão: R$ 15.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 15100
Data de Vencimento: 26/03/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Prestado pelos Avalistas Construtora Saraiva de Rezende Ltda, Smart Home SR Construtora Ltda e Jadir Saraiva de Rezende em favor da Emissora. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Incide sobre 100% das quotas da Devedora, constituída pelos seus sócios em favor da Securitizadora; (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel: Sobre o imóvel da matrícula nº 80.080 em Cascavel/PR, avaliado em R$ 11.301.634,00,	

incluindo as futuras unidades do empreendimento; (iv) Cessão Fiduciária: Transferência de 100% do fluxo de recebíveis futuros da comercialização das unidades autônomas e dos recursos depositados na Conta Vinculada; (v) Fundo de Despesas: Reserva retida na integralização da 1ª série, com valor inicial de R$ 190.000,00 e mínimo de R$ 110.000,00 para custear despesas da operação; (vi) Fundo de Reserva: Montante correspondente a uma parcela da remuneração dos CRI, mantido para assegurar o pagamento pontual aos investidores; (vii) Fundo de Obras: Saldo Remanescente

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 169
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 22/02/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5002% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: - Garantias Reais (Contratos de Garantia) (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Incide sobre o terreno e as futuras unidades autônomas do Emprrendimento Occhi. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação de 100% das quotas representativas do capital social da Devedora (D1 Litoral), de titularidade da Allgocchi Ltda. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Abrange a totalidade dos recebíveis presentes e futuros oriundos da comercialização das unidades do empreendimento, além do direito sobre o Sobejo resultante de eventual excussão das garantias. - Garantia Fidejussória (Aval) (i) Avalistas: A operação conta com o aval integral e solidário de Luciane Santos Furlan, Duani Minosso Teixeira, D1 Empreendimentos e Incorporações Ltda. e Allgocchi Ltda. - Fundos (i) Fundo de Reserva: Constituído mediante retenção da integralização, devendo manter saldo para o pagamento das 2 próximas parcelas de remuneração. (ii) Fundo de Liquidez: Montante fixo de R$ 5.000.000,00 destinado a garantir a fluidez dos pagamentos. (iii) Fundo de Obras: Composto por recursos da integralização dos CRI da 2ª e 3ª séries, liberados conforme a evolução física da obra. (iv) Fundo de Despesas: Valor inicial de R$ 215.000,00 para custear a administração do Patrimônio Separado.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 192
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 25/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 12,0002% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 22.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 22200
Data de Vencimento: 23/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3908% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 136
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 20/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula atualizada com o registro da AFI. O contrato de alienação fiduciária de imóveis foi aditado em março de 2026 para fins de cumprimento da exigência cartorial. As partes aguardam o prazo de registro após cumprimento da exigência.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Seguros Garantia.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 143
Volume na Data de Emissão: R$ 16.550.000,00	**Quantidade de ativos:** 16550
Data de Vencimento: 24/07/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,2504% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Realiza Construtora Ltda.; (b) Daniela Cristina do Nascimento; (c) José Humberto do Nascimento Junior; (d) Luiz Gustavo do Nascimento; (e) Melina Rodrigues de Lima Nascimento; e (f) Thais Farah Marquez do Nascimento; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre a totalidade das 100.000 quotas de emissão da Realiza Empreendimentos Goiânia I SPE Ltda., sendo (a) 99.000 quotas de titularidade da Construtora Realiza; e (b) 1.000 quotas de titularidade de José Junior; (iii) Alienação fiduciária sobre imóvel registrado sobre matrícula de nº 381.533 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO, denominado "Empreendimento Varandas Park I"; e (iv) Cessão fiduciária (a) sobre a totalidade de direitos creditórios decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park II, no âmbito de cada contrato de compra e venda celebrado entre a Realiza Empreendimento Goiânia I SPE - Ltda. e mencionados adquirentes; e (b) da propriedade superveniente, nos termos do Art. 1.361, §3º do Código Civil, dos direitos creditórios futuros (1) das futuras vendas das unidades autônomas em estoque integrantes do Empreendimento Varandas Park II, e (2) das futuras vendas das unidades autônomas que venham ser objetos de Distratos.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 179
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 22/06/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,73% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - Prestado por Planeta Branco e Alexandre Lafer Frankel. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - A garantia é prestada pela Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda, sobre a totalidade do imóvel localizado na Rua Maestro Cardim, 1.041 e 1.023, em São Paulo/SP (Matrícula nº 143.454 do 1º Oficial de RI de SP) e todas as unidades autônomas que serão geradas a partir desse empreendimento. (iii) Alienação Fiduciária de Participações (AFP) - 100% das quotas da sociedade Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda.. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão dos direitos de crédito (recebíveis) das vendas das unidades, cedido pela Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (v) Fundo de Reserva - Formado na data da primeira integralização por meio da retenção do Valor de Constituição (Até R$ 2.500.000,00). (vi) Fundo de Obras - Composto pelo saldo dos recursos da integralização após as retenções iniciais e complementado por excedentes da Cascata de Pagamentos. (vii) Fundo de Despesa - Retido pela Securitizadora sobre os primeiros recursos disponibilizados à Devedora, sendo seu valor de constituição R$ 200.000,00.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 16% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fração ideal do imóvel localizado na Rua Paulistânia, 297, em São Paulo (matrícula nº 164.596 do 10º RI de SP), correspondente às futuras unidades autônomas do empreendimento "Station Vila Madalena". (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Prestada por: Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Devedora). (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% das quotas representativas do capital social da Devedora (Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.), totalizando 3.809.122 quotas, sendo prestada por: Liv Greenfield Empreendimentos e Negócios Ltda. (Fiduciante). (iv) Aval: Garantia pessoal, solidária e sem benefício de ordem para o pagamento integral das obrigações principais e acessórias das Notas Comerciais, sendo prestada por: Viver Incorporadora e Construtora S.A. (v) Fundo de Reserva e Fundo de Despesas: Prestada por: Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (através da retenção de recursos da integralização e dos recebíveis). Fundo de Reserva: Valor mínimo correspondente a 3 parcelas de juros mais 3 parcelas de amortização programada. Fundo de Despesas: possui um valor fixo por série para garantir o pagamento das despesas recorrentes e	

extraordinárias. (vi) Seguros: apólices devidamente constituídas e endossadas.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 185
Volume na Data de Emissão: R$ 10.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 10500
Data de Vencimento: 20/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,003% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i)Aval prestado por: Avalistas Pessoa Jurídica (PJ): Construtora Colmeia S.A., CBO Engenharia Participações Ltda e RL Participações Ltda. Avalistas Pessoa Física (PF): Otacílio Valente Costa e Ronaldo Horn Barbosa. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis da Emitente (Colmeia Le Jardin SPE): Unidades futuras e livres do empreendimento "Residencial Le Jardin" (matrícula nº 33.301 em Manaus/AM). (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% das quotas representativas do capital social da Colmeia Le Jardin SPE. (iv) Cessão Fiduciária: Direitos creditórios presentes e futuros da exploração comercial do empreendimento "Residencial Le Jardin". (v) Fundo de Despesas: Reserva inicial de R$ 50.000,00 para custear despesas recorrentes da securitização (vi) Fundo de Reserva: Montante correspondente a 3 parcelas vincendas de remuneração, retido para cobrir eventuais inadimplências. (vi) Fundo de Obras: Recursos da emissão retidos na conta do Patrimônio Separado e liberados conforme a evolução das obras, atestada por relatórios de medição. (vii) Endosso das Apólices de Seguros: Seguro de risco de engenharia (durante as obras) e seguro patrimonial (após a conclusão), endossados em favor da Securitizadora.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 183
Volume na Data de Emissão: R$ 18.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 18200
Data de Vencimento: 27/03/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Prestado pelos Avalistas Construtora Saraiva de Rezende Ltda, Smart Home SR Construtora Ltda e Jadir Saraiva de Rezende em favor da Emissora. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Incide sobre 100% das quotas da Devedora, constituída pelos seus sócios em favor da Securitizadora; (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel: Sobre o imóvel da matrícula nº 80.080 em Cascavel/PR, avaliado em R$ 11.301.634,00, incluindo as futuras unidades do empreendimento; (iv) Cessão Fiduciária: Transferência de 100% do fluxo de recebíveis futuros da comercialização das unidades autônomas e dos recursos depositados na Conta Vinculada; (v) Fundo de Despesas: Reserva retida na integralização da 1ª série, com valor inicial de R$ 190.000,00 e mínimo de R$ 110.000,00 para custear despesas da operação; (vi) Fundo de Reserva: Montante correspondente a uma parcela da remuneração dos CRI, mantido para assegurar o pagamento pontual aos investidores; (vii) Fundo de Obras: Saldo Remanescente	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 192
Volume na Data de Emissão: R$ 20.450.000,00	**Quantidade de ativos:** 20450
Data de Vencimento: 26/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 11,9998% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 136
Volume na Data de Emissão: R$ 17.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 17000
Data de Vencimento: 20/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula atualizada com o registro da AFI. O contrato de alienação fiduciária de imóveis foi aditado	

em março de 2026 para fins de cumprimento da exigência cartorial. As partes aguardam o prazo de registro após cumprimento da exigência.
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Seguros Garantia.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 4.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 4200
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 20% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fração ideal do imóvel localizado na Rua Paulistânia, 297, em São Paulo (matrícula nº 164.596 do 10º RI de SP), correspondente às futuras unidades autônomas do empreendimento "Station Vila Madalena". (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Prestada por: Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Devedora). (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% das quotas representativas do capital social da Devedora (Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.), totalizando 3.809.122 quotas, sendo prestada por: Liv Greenfield Empreendimentos e Negócios Ltda. (Fiduciante). (iv) Aval: Garantia pessoal, solidária e sem benefício de ordem para o pagamento integral das obrigações principais e acessórias das Notas Comerciais, sendo prestada por: Viver Incorporadora e Construtora S.A. (v) Fundo de Reserva e Fundo de Despesas: Prestada por: Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (através da retenção de recursos da integralização e dos recebíveis). Fundo de Reserva: Valor mínimo correspondente a 3 parcelas de juros mais 3 parcelas de amortização programada. Fundo de Despesas: possui um valor fixo por série para garantir o pagamento das despesas recorrentes e extraordinárias. (vi) Seguros: apólices devidamente constituídas e endossadas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 136
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 08/08/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula atualizada com o registro da AFI. O contrato de alienação fiduciária de imóveis foi aditado em março de 2026 para fins de cumprimento da exigência cartorial. As partes aguardam o prazo de registro após cumprimento da exigência.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Seguros Garantia.	

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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 52.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 52000
Data de Vencimento: 26/11/2029	

Taxa de Juros: CDI + 5,22% a.a. na base 252.
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Como avalista: MARCO TULLIO BATISTA PIRES; (II) Cessão Fiduciária: (i) os Direitos Creditórios Compra e Venda (conforme definido na CPR-F); (ii) os Direitos Creditórios Sobejo (conforme definido na CPR-F); e (iii) dos Direitos Creditórios Conta Vinculada (conforme definido na CPR-F); (III) Alienação Fiduciária de Imóveis: Fazenda Vista Alegre, sob matriculas 9.665, 9.666, 9.667, 9.668, 9.669, 9.670, 9.672.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$ 125.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 125000
Data de Vencimento: 26/01/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval presta pelos avalistas elencados na CPR-F;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 42
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 23/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação dos bens alienados fiduciariamente devidamente atualizado.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pela BINATURAL ENERGIAS RENOVÁVEIS S.A (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula 47.210, registrado no cartório de Formosa/GO de propriedade da alienante. As parte acordam que o valor de liquidação do imóvel é de 19.673.070,00 milhões de reais. (III) Cessão Fiduciária: Cessão fiduciária da (i) totalidade dos direitos creditórios decorrentes das Relações Mercantis vigentes; (ii) da totalidade dos pagamentos, valores ou recursos que venham a ser recebido pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feito pelos clientes que serão depositados na conta corrente n° 51.511-2, agência 3179 mantida no Banco Sicoob; (iii) da conta vinculada, bem como todo e qualquer recurso depositada nela e (iv) dos títulos, bens e direitos decorrentes da aplicação Financeira Permitida realizados com valores da Conta Vinculante. A Fiduciante compromete-se ainda a constituir: (i) a totalidade do direitos creditórios decorrentes de toda e qualquer relação decorrente de toda Relação Mercantil, (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recurso financeiro recebidos feitos pelo Cliente, oriundos da liquidação dos Direitos Creditórios Posteriores e (iii) dos títulos, bens e direitos decorrentes das aplicações Financeiras Permitidas Futuras, realizados com valores da Conta Vinculante (IV) Alienação Fiduciária de Equipamentos: constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e Equipamentos	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 89
Volume na Data de Emissão: R$ 77.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 77000
Data de Vencimento: 06/05/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4,8% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Foi alienado fiduciariamente o imóvel objeto da matrícula n° 1.197 do Cartório de Registro de Imóveis de Brasilândia do Tocantins.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 96
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 12/06/2029	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) Joel Antonio Capeletti,. (b) Ernani Thober; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente Fiduciante, incluindo, mas sem limitação, indenizações, comissões, multas, penalidades, juros e/ou encargos de mora, oriundos de contratos de compra e venda de soja identificados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) a totalidade dos recursos depositados na conta bancária de movimentação restrita mantida junto a determinada instituição financeira, de titularidade da Cedente Fiduciante (Conta Vinculada);

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 103
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 19/06/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) LUIZ CARLOS BRAGA, (b) LUIZ EDUARDO MONTANS BRAGA, (c) MARIO FABIANO SAHARA, (d) PAULO JOSÉ MONTANS BRAGA, e (e) WANDISLAU DOMINGOS BRUNO; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios existentes e/ou futuros, principais e acessórios, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, de titularidade da Cedente Fiduciante, das Duplicatas identificadas no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, e (b) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, provenientes dos Direitos Creditórios recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na Conta Vinculada, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária); (iii) Cessão Fiduciária de Cotas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 109
Volume na Data de Emissão: R$ 37.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 37000
Data de Vencimento: 18/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 118
Volume na Data de Emissão: R$ 10.343.000,00	**Quantidade de ativos:** 10343
Data de Vencimento: 18/06/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 140
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Liberação dos Contratos de Sub Parceria Agrícola Onerados, cls. 6.4.2, CPR-F; - Condições precedentes, cls. 2.3.1 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por: (a) Corina Almeida Leite; e (b) Monte Alegre Participações; e (ii) Cessão fiduciária sobre: (a) todos os valores que compõem o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas aplicados em certificados de depósito bancário, de emissão da BR Partners Banco de Investimento S.A., e de titularidade da Cia. Agropecuária Monte Alegre; (b) decorrentes dos Investimentos Permitidos; (c) decorrentes e emergentes dos instrumentos particulares de contrato de sub-parceria agrícola listados no Anexo 2.1 (iii) do Contrato de Cessão Fiduciária, celebrados entre a Monte Alegre e a Usina Monte Alegre Ltda.; e (d) decorrentes e emergentes dos Contratos de Sub-Parceria Agrícola do Contrato de Cessão Fiduciária, os quais se encontravam onerados em favor de terceiros.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 154
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 28/01/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Para assegurar o fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídos o Aval e a Cessão Fiduciária de Recebíveis em favor da Securitizadora, nos termos da CPR-F e do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 148
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 22/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 26/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Observação: Operação em fase de reestruturação, via assembleias, em virtude do descumprimento de obrigações pecuniárias. Os seguintes itens permanecem pendentes: - Ata de aprovação do Avalista devidamente registrada na Junta Comercial; - Notificação de Cessão Fiduciária, conforme Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária; - CPR-F e seus respectivos aditamentos devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis.	
Garantias: "Garantias" significa, quando mencionadas em conjunto, o Aval, a Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 53.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 53000
Data de Vencimento: 20/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 76

Volume na Data de Emissão: R$ 137.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 137000
Data de Vencimento: 28/02/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Os pagamentos das PMTs de novembro e dezembro de 2025 e janeiro, fevereiro e março de 2026 não foram realizados. As tratativas já estão em curso através de assembleias convocadas para este fim.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) os direitos creditórios atinente aos Documentos Comprobatórios a serem descritos no Anexo II, (b) a totalidade dos pagamentos recebidos pela Sempre Agtech Ltda., oriundos da liquidação dos Direitos Creditórios atinentes aos Documentos Comprobatórios descritos no Anexo II, (c) a Conta Vinculada; e (d) dos títulos decorrentes da Aplicações Financeiras Permitidas; e (iii) Cessão Fiduciária (Certificado de Depósitos Agropecuários e Warrants Agropecuários) - Cessão fiduciária sobre os Certificados de Depósito Agropecuário e os bens por eles representados, bem como os respectivos Warrants Agropecuários e os bens e direitos por eles representados.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 174
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34000
Data de Vencimento: 28/12/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: i) Aval prestada por NORMA BONI e LUCIANE MARIA BONI; ii) Cessão Fiduciária de Direitos Créditos	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 180
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 01/10/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por Avalistas Pessoas Jurídicas (Avalistas PJ): Itaueira Comercial Ltda, Itaueira Industrial Ltda, Itaueira Camarões Ltda, Itaueira Imobiliária Ltda e Itaueira Negócios Imobiliários Ltda; Avalistas Pessoas Físicas (Avalistas PF):Carlos Prado, Carlos Prado Filho, Lenita Ribeiro do Prado, Antônio Marcos Ribeiro do Prado, Marilena Ribeiro do Prado e Maria do Rosário Garcia Ribeiro Prado. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - A alienação será constituída nos imóveis das matrículas nº 7.219 e nº 7.295, registrados no Ofício Único de Canto do Buriti/PI e no Imóvel da matrícula nº 2.371, registrado no Cartório de Registro de Aracati/CE.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 26/01/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval presta pelos avalistas elencados na CPR-F;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 89
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 06/05/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252.	

Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Foi alienado fiduciariamente o imóvel objeto da matrícula n° 1.197 do Cartório de Registro de Imóveis de Brasilândia do Tocantins.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 103
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 19/06/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) LUIZ CARLOS BRAGA, (b) LUIZ EDUARDO MONTANS BRAGA, (c) MARIO FABIANO SAHARA, (d) PAULO JOSÉ MONTANS BRAGA, e (e) WANDISLAU DOMINGOS BRUNO; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios existentes e/ou futuros, principais e acessórios, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, de titularidade da Cedente Fiduciante, das Duplicatas identificadas no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, e (b) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, provenientes dos Direitos Creditórios recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na Conta Vinculada, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária); (iii) Cessão Fiduciária de Cotas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 63.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 63000
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Os pagamentos das PMTs de novembro e dezembro de 2025 e janeiro, fevereiro e março de 2026 não foram realizados. As tratativas já estão em curso através de assembleias convocadas para este fim.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) os direitos creditórios atinente aos Documentos Comprobatórios a serem descritos no Anexo II, (b) a totalidade dos pagamentos recebidos pela Sempre Agtech Ltda., oriundos da liquidação dos Direitos Creditórios atinentes aos Documentos Comprobatórios descritos no Anexo II, (c) a Conta Vinculada; e (d) dos títulos decorrentes da Aplicações Financeiras Permitidas; e (iii) Cessão Fiduciária (Certificado de Depósitos Agropecuários e Warrants Agropecuários) - Cessão fiduciária sobre os Certificados de Depósito Agropecuário e os bens por eles representados, bem como os respectivos Warrants Agropecuários e os bens e direitos por eles representados.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 178
Volume na Data de Emissão: R$ 48.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 48000
Data de Vencimento: 20/01/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Prestado de forma solidária, irrevogável e irretratável por Agripar Participações S.A. e Ernani Klingelhoefer Judice. (ii) Cessão Fiduciária: Sobre a Conta Vinculada e direitos creditórios, prestada pela Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: Sobre a totalidade das quotas da Devedora, prestada pela Agripar Participações S.A.. (iv) Alienação Fiduciária de Equipamentos: Sobre os equipamentos da fábrica, prestada pela Devedora. (v) Seguro: Obrigação da Devedora de manter seguro da fábrica com endosso à Emissora.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 118

Volume na Data de Emissão: R$ 25.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 255000
Data de Vencimento: 21/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 118
Volume na Data de Emissão: R$ 4.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 4500
Data de Vencimento: 21/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Assinado digitalmente por MARIA CAROLINA ABRANTES LODI DE OLIVEIRA
Data 19/06/2026 14:45:19 -03:00
CPF: 09267569740

Assinado digitalmente por BIANCA GALDINO BATISTELA
Data 19/06/2026 14:45:55 -03:00
CPF: 09076647763

Assinado digitalmente por AMANDA REGINA MARTINS
Data 19/06/2026 15:49:09 -03:00
CPF: 43098763825

ANEXO V

TERMOS DE EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM 6 (SEIS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

CELEBRADO POR

MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

NA QUALIDADE DE EMITENTE E DEVEDORA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NA QUALIDADE DE SUBSCRITORA DAS NOTAS

VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.

ALEXANDRE LAFER FRANKEL

VITACON RUBI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

NA QUALIDADE DE GARANTIDORES

Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.

SEÇÃO

PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Haddock Lobo n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 53.932.834/0001-00, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Devedora, Garantidor AFI e Garantidor CF ("**Mar Turquesa**");

Canal Companhia de Securitização, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Securitizadora e titular das Notas ("**Canal**");

Vitacon Participações S.A., sociedade com sede na Rua Haddock Lobo n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.144.772/0001-13, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade Garantidor AFP e Avalista ("**Vitacon Participações**");

Vitacon Rubi Desenvolvimento Imobiliário Ltda., sociedade com sede na Rua dos Pinheiros, nº 1673, 7º andar, Pinheiros, CEP 05.422-012, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.551.339/0001-68, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade Garantidor AFI e Garantidor CF ("**Vitacon Rubi**"); e

Alexandre Lafer Frankel, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 28.925.289-1, SSP-SP, inscrito no CPF sob o n.º 269.120.538-07, casado sob o regime de separação de bens, com endereço comercial na Rua Haddock Lobo n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, na qualidade de Avalista ("**Alexandre**").

SEÇÃO

TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos abaixo:

"ACS"	Instrumento de Alteração de Contrato Social de uma sociedade.
"Adiantamentos"	Os adiantamentos para aquisição de serviços e materiais para entrega futura a serem realizados pela Securitizadora à Devedora, observado o disposto na Cláusula "Adiantamentos".

"AFI"	A alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia identificado(s) nos Contratos de AFI, nos termos deste instrumento e dos Contratos de AFI.
"Afiliadas"	Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
"AFP"	A alienação fiduciária sobre as Participações da Sociedade (e as respectivas Distribuições), nos termos deste instrumento e do Contrato de AFP.
"Agente de Medição"	A **CTE - Centro de Tecnologia de Edificações Ltda.**, com sede na Rua Pascoal Pais, n.º 525, 13º andar, Vila Cordeiro, CEP 04.581-060, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 64.030.638/0001-58, empresa especializada contratada pela Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, com a interveniência da Securitizadora, para realizar as medições da evolução física e financeira das obras do Empreendimento e emissão dos Relatórios de Medição, nos termos do Contrato de Medição.
"Agente de Monitoramento"	A **Neo Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda.**, sociedade com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 8º Andar, Itaim Bibi, CEP 04.543-120, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ n.º 17.409.378/0001-46, empresa especializada e contratada pela Devedora, com recursos do Fundo de Despesas, com a interveniência da Securitizadora, para receber, analisar e conciliar, no Relatório de Monitoramento, as informações necessárias para verificação dos *Covenants*, bem como para monitoramento dos Contratos de Direitos Creditórios e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios (com acompanhamento da performance de vendas e fluxo financeiro do projeto), nos termos do Contrato de Monitoramento.
"Agente Fiduciário", "Instituição Custodiante" e "Escriturador das Notas"	A **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, 2º andar, sala 201, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, São Paulo, SP, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34.

"Amortização Extraordinária Compulsória"	A Amortização Extraordinária realizada de forma obrigatória, nas hipóteses previstas neste instrumento.
"Amortização Extraordinária Facultativa"	A Amortização Extraordinária realizada de forma facultativa (i.e., por decisão unilateral da Devedora), nas hipóteses previstas neste instrumento.
"Amortização Extraordinária"	Significa a Amortização quando realizada de forma antecipada em relação à(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamento de Amortização indicadas no(s) respectivo(s) Cronograma(s) de Pagamentos.
"Amortização Ordinária"	A Amortização quando realizada de acordo com as respectivas Datas de Pagamento de amortização indicadas no(s) respectivo(s) Cronograma(s) de Pagamentos.
"Amortização"	O pagamento de parte do principal de uma dívida (i.e., o pagamento de parte do saldo do Valor Nominal Unitário) acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, de cada Nota, de maneira a reduzir o principal devido.
"ANBIMA"	A **Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento"	O anúncio de encerramento da oferta de cada uma das Séries dos CRI a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Início"	O anúncio de início da oferta de cada uma das Séries dos CRI a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"Assembleia (CRI)"	Uma assembleia especial de Titulares dos CRI, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados pelos Titulares dos CRI, de acordo com as regras estabelecidas no Termo de Securitização para esse fim.
"Assembleia (NC)"	Uma assembleia geral de titulares das Notas, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados pela Securitizadora, conforme as orientações da Assembleia (CRI), de acordo com as regras estabelecidas neste instrumento para esse fim.

"Ato Societário (Vitacon Rubi)"	A ata de Decisão da Sócia Única da Vitacon Rubi, por meio da qual se aprovou a realização da Operação e constituição da(s) respectiva(s) Garantia(s), se aplicável, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"Ato Societário (Mar Turquesa)"	O Instrumento de Decisão da Sócia Única da Mar Turquesa, por meio da qual se aprovou a realização da Operação e constituição da(s) respectiva(s) Garantia(s), se aplicável, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"Ato Societário (Vitacon Participações)"	A ata de Assembleia Geral Extraordinária da Vitacon Participações, por meio da qual se aprovou a realização da Operação e constituição da(s) respectiva(s) Garantia(s), se aplicável, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"Ato(s) Societário(s)"	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Para os fins da Operação esses atos são os seguintes: (i) Ato Societário (Mar Turquesa); (ii) Ato Societário (Vitacon Participações); e (iii) Ato Societário (Vitacon Rubi).
"Aval"	A garantia fidejussória prestada pelo(s) Avalista(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos deste instrumento.
"Avalistas"	Qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua o Aval, na qualidade de avalista. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) **Vitacon Participações**; e (ii) **Alexandre**.
"B3"	A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antônio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.

"Boletim de Subscrição"	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Termo de Securitização.
"Cartório de Registro de Imóveis"	O Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme indicado no Contrato de AFI.
"Cartório de Registro de Títulos e Documentos"	O Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP.
"Cascata de Pagamentos"	A ordem de prioridade de pagamentos descrita na Cláusula "Cascata de Pagamentos", na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia devem ser aplicados.
"CCI"	A(s) Cédula(s) de Crédito Imobiliário, representativa(s) dos Créditos Imobiliários, emitida(s) por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CF"	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios e as Distribuição(ões) (Mar Turquesa), nos termos deste instrumento e dos respectivos Contratos de CF.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
"Código Civil"	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
"Código da Operação"	É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é "**163ECanal**".
"Código de Processo Civil"	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
"Código Penal"	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
"Condições Precedentes"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Liberação possa ocorrer, conforme o caso. Essas condições estão devidamente identificadas, para cada Liberação, conforme aplicável, no Anexo "Condições Precedentes".
"Conta Centralizadora"	A conta corrente n.º 96952-0, agência n.º 3100, do Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.

"Conta da Devedora"	A conta corrente n.º 16958-3, agência n.º 3242, do Banco Itaú (banco n.º 341), de titularidade da Devedora.
"Contrato de AFI"	O(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado pelo Garantidor AFI, na qualidade de fiduciante e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a AFI.
"Contrato de AFP"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela Sociedade, na qualidade de interveniente, por meio do qual é constituída a AFP.
"Contrato de CF"	O *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pelo Garantidor CF, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a CF.
"Contrato de Distribuição"	O *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, pelo Rito Automático, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 163ª Emissão, da Classe Sênior e da Classe Subordinada, sendo a Classe Sênior em 6 (seis) Séries, da Canal Companhia de Securitização,* celebrado entre a Securitizadora, as Devedoras e o Coordenador Líder.
"Contrato de Medição"	O instrumento de contratação do Agente de Medição celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de interveniente, e pela Devedora, na qualidade de contratante, por meio do qual as obrigações do Agente de Medição são estabelecidas.
"Contrato de Monitoramento"	O instrumento de contratação do Agente de Monitoramento, celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de interveniente, e pela Devedora, na qualidade de contratante, por meio do qual as obrigações do Agente de Monitoramento são estabelecidas.
"Contrato(s) de Direitos Creditórios"	É cada instrumento celebrado pelo(s) Devedor(es) de Direitos Creditórios e pelo Garantidor CF, para formalizar as obrigações de pagamento do(s) referido devedor(es), e dos quais são (ou serão) originados os Direitos Creditórios. Esses instrumentos estão devidamente identificados no Contrato de CF.

"Contrato(s) de Financiamento"	É cada contrato de financiamento celebrado entre o respectivo Devedor de Direitos Creditórios e uma instituição financeira para financiamento da aquisição da respectiva Unidade.
"Contrato(s) de Garantia"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastros, para os fins do Aval e dos Fundos; (ii) Contrato de AFI; (iii) Contrato de AFP; e (iv) Contrato de CF.
"Controlada"	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
"Controladora"	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
"Controle"	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
"Coordenador Líder"	A **Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76.
"Corretagem"	Os recursos oriundos do(s) Contrato(s) de Direitos Creditórios, presentes e futuros, destinados ao pagamento da comissão de corretagem das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas, pela Devedora aos respectivos adquirentes, nos termos do(s) respectivo(s) Contrato(s) de Direitos Creditórios. A Corretagem deverá corresponder a, no máximo, 6,20% (seis inteiros e vinte centésimos por cento) do valor de venda de cada Unidade.
"*Covenant* de Receita"	O *covenant* de receita que deverá ser observado pela Devedora e pelos Garantidores. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas na Cláusula "*Covenant* de Receita" e no Anexo "Fórmulas" deste instrumento.
"*Covenants*"	As obrigações estipuladas na Cláusula "*Covenants*" que devem ser respeitadas pela Devedora e pelos Garantidores durante a Operação.
"CPF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.

"Créditos Imobiliários"	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.
"CRI (Série 1)"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) série da classe sênior da 163ª emissão da Securitizadora.
"CRI (Série 2)"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) série da classe sênior da 163ª emissão da Securitizadora.
"CRI (Série 3)"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª (terceira) série da classe sênior da 163ª emissão da Securitizadora.
"CRI (Série 4)"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª (quarta) série da classe sênior da 163ª emissão da Securitizadora.
"CRI (Série 5)"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª (quinta) série da classe sênior da 163ª emissão da Securitizadora.
"CRI (Série 6)"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª (sexta) série da classe sênior da 163ª emissão da Securitizadora.
"CRI Subordinados"	São até 40.000 (quarenta mil) CRI da classe subordinada da 163ª emissão da Securitizadora. Os CRI Subordinados recebem os pagamentos somente após a integral liquidação dos CRI Seniores, na forma da Cascata de Pagamentos.
"CRI Seniores"	São, quando mencionados em conjunto: (i) CRI (Série 1); (ii) CRI (Série 2); (iii) CRI (Série 3); (iv) CRI (Série 4); (v) CRI (Série 5); e (vi) CRI (Série 6)

"CRI"	São, quando mencionados em conjunto: (i) CRI Seniores; e (ii) CRI Subordinados.
"Cronograma de Obras"	O cronograma físico e financeiro que estabelece a previsão de evolução das obras do Empreendimento, conforme estipulado no Anexo "Cronograma de Obras".
"Cronograma de Pagamentos"	O(s) cronograma(s) que estabelece(m) cada uma das Datas de Pagamento, conforme estipulado(s) no Anexo "Cronograma de Pagamentos".
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	A data de emissão das Notas, conforme prevista na Cláusula "Data de Emissão".
"Data de Entrega"	A data estimada para conclusão das obras e entrega do Empreendimento, com emissão do Habite-se, qual seja, 31 de janeiro de 2029, podendo ser prorrogada por mais 180 (cento e oitenta) dias. Contudo, caso o atraso da Data de Entrega aqui previsto tenha ocorrido pela ausência de integralização dos CRI após exauridos os recursos do Fundo de Obras, desde que a referida não integralização não tenha ocorrido em razão da ocorrência de um dos eventos de vencimento antecipado das Notas e/ou cumprimento das Condições Precedentes aplicáveis, e as obras do Empreendimento não tenham sido finalizadas (conforme verificado no Relatório de Medição), o prazo aqui previsto será prorrogado. Exclusivamente nesta hipótese, referida prorrogação deverá ser equivalente ao número de dias contados entre a data em que houve o exaurimento dos recursos do Fundo de Obras e a data em que ocorrer a respectiva Integralização (CRI). Sendo certo que a Securitizadora não possui qualquer responsabilidade pelo cumprimento da Data de Entrega.
"Data de Integralização"	Qualquer uma das datas em que ocorrer uma Integralização (CRI) e, consequentemente, uma Integralização (NC).
"Data de Pagamento"	Cada data de pagamento de Amortização Ordinária e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no(s)

	Cronograma(s) de Pagamentos, conforme Anexo "Cronograma de Pagamentos".
"Data de Vencimento"	A última Data de Pagamento prevista no(s) Cronograma(s) de Pagamentos.
"Data de Verificação"	Será sempre o 5º (quinto) Dia Útil anterior a uma Data de Pagamento das Notas.
"Declaração de Adimplência e Veracidade"	Declaração a ser firmada pela Devedora, nos termos deste instrumento, cujo modelo consta do Anexo "Modelo de Declaração de Veracidade e Adimplência".
"Decreto 10.278"	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
"Despesas da Operação"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
"Despesas do Patrimônio Separado"	As despesas do Patrimônio Separado identificadas no Anexo "Despesas da Operação".
"Despesas Extraordinárias"	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Extraordinárias" no Anexo "Despesas da Operação".
"Despesas Iniciais"	As despesas iniciais (*flat*) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Iniciais" no Anexo "Despesas da Operação".
"Despesas Recorrentes"	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Recorrentes" no Anexo "Despesas da Operação".
"Devedor(es) de Direitos Creditórios"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que tenha a obrigação de pagamento dos Direitos Creditórios, nos termos do respectivo Contrato de Direitos Creditórios. Essas pessoas estão devidamente identificadas no Contrato de CF.
"Devedora"	A **Mar Turquesa**.

"Devedoras"	São, quando denominadas em conjunto: (i) **Mar Turquesa**; e (ii) **Vitacon Participações.**
"Dia(s) Útil(eis)"	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.
"Direitos Creditórios"	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, principais e acessórios, oriundos de cada Contrato de Direitos Creditórios, incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Devedores de Direitos Creditórios, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos em cada Contrato de Direitos Creditórios, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no(s) referido(s) instrumento(s), bem como qualquer sobejo eventualmente existente no âmbito da excussão da AFI a ser devolvido à Devedora antes da quitação integral das Obrigações Garantidas. Para fins de esclarecimento, esta definição abrange todos os direitos creditórios oriundos da comercialização e/ou locação de quaisquer dos Imóveis Garantia.
"Distribuição(ões) (Mar Turquesa)"	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, mútuo financeiro, devolução de AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital), bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às quotas ou ações do capital social da Mar Turquesa, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, por uma sociedade aos seus respectivos sócios.
"Distribuição(ões) (Oceano Negro)"	Observada as condições suspensivas previstas no respectivo Contrato CF, são todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, mútuo financeiro, devolução de AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital), bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às quotas ou ações do capital social da Oceano Negro, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, por uma sociedade aos seus respectivos sócios.

"Distribuição(ões)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Distribuição(ões) (Mar Turquesa); e (ii) Distribuição(ões) (Oceano Negro).
"Documentos da Operação"	São, quando mencionados em conjunto: (iii) Atos Societários; (iv) Lastros; (v) Contratos de Garantia; (vi) Escritura de Emissão de CCI; (vii) Termo de Securitização; (viii) Contrato de Distribuição; (ix) Lâmina; (x) Prospecto; (xi) Boletim de Subscrição; (xii) Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento de suas respectivas séries de cada oferta dos CRI, nos termos das normas da CVM; (xiii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados. Todos os Documentos da Operação são devidamente identificados com o Código da Operação.
"**Efeito Adverso Relevante**"	É qualquer efeito adverso relevante na: (i) Situação (econômico, financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais de uma determinada pessoa jurídica ou pessoa física; e/ou (ii) Capacidade de uma determinada pessoa jurídica ou física de desempenhar e cumprir com as suas obrigações de pagamento ou outras obrigações significativas sob qualquer dos Documentos da Operação.
"Empreendimento"	O empreendimento imobiliário, a ser desenvolvido pela Devedora no Imóvel(is) Destinatário(s), o qual conta com averbação de patrimônio de afetação, nos termos da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004.

"Empresas de Avaliação Autorizadas"	São as empresas autorizadas a realizarem a avaliação do(s) Imóvel(is) Garantias, nos termos do Lastro e do(s) Contrato(s) de AFI. Para fins deste instrumento, essas empresas são: (i) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; (ii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.636.857/0001-28; (iii) Jones Lang LaSalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0001-12; e (iv) CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85.
"Encargos Moratórios"	São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos pela Devedora ou pelos Garantidores em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis,* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.
"Escritura de Emissão de CCI"	O *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural,* que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante da(s) CCI, por meio do qual a(s) CCI é(são) emitida(s).
"Eventos de Vencimento Antecipado"	São os eventos listados na Cláusula "Eventos de Vencimento Antecipado", cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas e dos CRI.
"Fundo de Despesas"	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a vigência da Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Despesas".

"Fundo de Obras"	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos das respectivas Liberações (Fundo de Obras) destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a fase de obras do Empreendimento. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Obras".
"Fundo de Reserva"	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a vigência da Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Reserva".
"Fundo(s)"	É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta Centralizadora para os fins previstos neste instrumento. Para os fins deste instrumento, os Fundos são: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Obras; e (iii) Fundo de Reserva.
"Garantia(s)"	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o pagamento integral e pontual das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, a(s) Garantia(s) é(são): (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.
"Garantidor AFI"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFI, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) **Mar Turquesa;** e (ii) **Vitacon Rubi**.
"Garantidor CF"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma CF, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são):

	(i) **Mar Turquesa** e a **Vitacon Rubi**, na qualidade de fiduciantes dos Direitos Creditórios; e (ii) **Oceano Negro**, na qualidade de fiduciante das Distribuições (Oceano Negro).
"Garantidor(es) AFP"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFP, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) **Vitacon Participações**.
"Garantidor(es)"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) Avalista(s); (ii) Garantidor AFI; (iii) Garantidor(es) AFP; (iv) Garantidor CF; e (v) Devedora, para os fins dos Fundos.
"Habite-se"	É o documento formal emitido pela prefeitura municipal de uma determinada localidade atestando a regularidade da conclusão das obras de um Empreendimento perante a legislação urbanística municipal.
"Imóvel(is) Destinatário(s)"	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos".
"Imóvel(is) Garantia Adicional(is)"	O(s) imóvel(is) objeto da(s) matrícula(s) 140.858, 140.888 e 140.918 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, conforme identificado(s) no respectivo Contrato de AFI.
"Imóvel(is) Garantia Empreendimento"	O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI e pertencentes ao Empreendimento, conforme identificado(s) no Contrato de AFI.
"Imóvel(is) Garantia"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Garantia Empreendimento; e (ii) Imóvel(is) Garantia Adicional(is).
"Imóvel(is)"	São, quando mencionados em conjunto:

	(iii) Imóvel(is) Destinatário(s); e (iv) Imóvel(is) Garantia.
"Integralização (CRI)"	A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que ocorrerá em tranches até a integralização total dos CRI, sendo que cada tranche será uma "Integralização (CRI)", de acordo com o disposto no Termo de Securitização.
"Integralização (NC)"	A integralização das Notas, pela Securitizadora, que ocorrerá em tranches até a integralização total das Notas, sendo que cada tranche será uma "Integralização (NC)", de acordo com o disposto neste instrumento.
"Investimentos Permitidos"	São instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras, 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, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior. Os recursos mantidos na Conta Centralizadora e nos Fundos ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta emissão, poderá ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que sejam geridos pelo Itaú Unibanco S.A., Banco BTG Pactual S.A., XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e Banco Bradesco S.A., ou empresas de seus grupos econômicos, tais como: (i) certificados de depósito bancário, com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (ii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável.
"IPCA"	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"Junta Comercial"	A Junta Comercial competente do Estado de São Paulo.
"Lâmina"	A lâmina da Oferta, complementar ao Prospecto e consistente com ele, a qual sintetiza o seu conteúdo e as características essenciais da Oferta, a natureza e os riscos associados à Devedora, à Securitizadora, aos CRI e às Garantias, elaborada nos termos da Resolução CVM 160.

"Lastro" ou "Lastro (Mar Turquesa)"	O presente instrumento.
"Lastro (Vitacon Participações)"	O Termo da 9ª (nona) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Vitacon Participações S.A.
"Lastros" ou "Termos de Emissão"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro (Mar Turquesa); e (ii) Lastro (Vitacon Participações).
"Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro"	São, quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Código Penal, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE *(Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997.
"Legislação Socioambiental"	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
"Lei 11.101"	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
"Lei 13.874"	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
"Lei 14.063"	A Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020.
"Lei 14.195"	A Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021.
"Lei 14.430"	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.

"Lei 6.404"	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
"Lei 9.514"	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
"Liberação (Fundo de Obras)"	Qualquer disponibilização de recursos do Fundo de Obras à Devedora, observados os termos e condições da Cláusula "Fundo de Obras" deste instrumento.
"Liberação"	Qualquer disponibilização de recursos oriundos de uma Integralização (CRI) e, consequentemente, de uma Integralização (NC) à Devedora.
"LTV"	O Loan-to-Value máximo de 75% (setenta e cinco por cento), que deve ser respeitado pela Devedora e Garantidores durante a Operação. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas na Cláusula "LTV" e no Anexo "Fórmulas" deste instrumento.
"Montante Mínimo"	O número mínimo para manutenção de cada Oferta, qual seja, no mínimo, (i) 15.000 (quinze mil) Notas (Série 1), (ii) 1 (uma) Nota (Série 2), (iii) 1 (uma) Nota (Série 3), (iv) 1 (uma) Nota (Série 4), (v) 1 (uma) Nota (Série 5); e (vi) 1 (uma) Nota (Série 6).
"MP 2.200-2"	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
"Notas (Série 1)"	Todas as notas comerciais da Série 1 da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas por meio deste instrumento.
"Notas (Série 2)"	Todas as notas comerciais da Série 2 da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas por meio deste instrumento.
"Notas (Série 3)"	Todas as notas comerciais da Série 3 da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas por meio deste instrumento.
"Notas (Série 4)"	Todas as notas comerciais da Série 4 da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas por meio deste instrumento.
"Notas (Série 5)"	Todas as notas comerciais da Série 5 da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas por meio deste instrumento.
"Notas (Série 6)"	Todas as notas comerciais da Série 6 da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas por meio deste instrumento.
"Notas"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Notas (Série 1);

	(ii) Notas (Série 2); (iii) Notas (Série 3); (iv) Notas (Série 4); (v) Notas (Série 5); e (vi) Notas (Série 6).
"Notas (Vitacon Participações)"	Todas as notas comerciais da 9ª (nona) emissão da Vitacon Participações, emitidas por meio do Lastro (Vitacon Participações).
"Obrigações Garantidas"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores por força do Lastro e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos no âmbito dessa Operação; (iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e

	(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias.
"Oceano Negro"	A **Oceano Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.**, sociedade com sede na Rua Haddock Lobo n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 51.098.223/0001-74.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	É, para os fins deste instrumento: (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
"Operação"	A presente operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas, a constituição das Garantias e emissão dos CRI e das CCI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
"Opinião Legal"	O parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação, e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua

	celebração e assunção das obrigações neles previstas, sempre com base nas informações apresentadas.
"Parte Relacionada"	É, com relação a: (i) Qualquer outra pessoa que: (a) Detenha seu Controle; (b) Seja por ela Controlada; (c) Esteja sob Controle comum; e/ou (d) Seja com ela coligada; (ii) Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou (iii) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
"Parte"	Cada signatário deste instrumento.
"Participações"	As quotas ou ações do capital social da Sociedade que sejam objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos: (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta Centralizadora; (v) Quaisquer valores existentes nas contas mencionadas nos itens anteriores, incluindo valores dos Fundos; e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com a aplicação dos Fundos nos Investimentos Permitidos.
"Períodos de Capitalização"	O intervalo de tempo que se inicia na: (i) Primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) da respectiva série, e termina na primeira Data de Pagamento de remuneração da respectiva série, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou

	(ii) Última Data de Pagamento de remuneração (inclusive) da respectiva série, e termina na Data de Pagamento de remuneração da respectiva série do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de Resgate Antecipado das Notas, conforme o caso.
"PMT"	O valor devido pela Devedora em uma respectiva Data de Pagamento (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de Amortização Ordinária das Notas, conforme o caso), de acordo com o disposto neste instrumento.
"Preço de Integralização"	As Notas serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização, e nas demais integralizações, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) ou a última Data de Pagamento dos CRI (inclusive) até a respectiva Data de Integralização (exclusive), nas demais Datas de Integralização.
"Prêmio de Pagamento Antecipado"	O prêmio a ser pago pela Devedora, a título de *break funding fee*, em caso de Amortização Extraordinária Facultativa ou de Resgate Antecipado Facultativo, nas hipóteses específicas previstas neste instrumento. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo "Fórmulas".
"Prospecto"	Cada um dos seguintes prospectos elaborados nos termos do artigo 59, parágrafo 1º da Resolução CVM 160, quando mencionados em conjunto: (i) O *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Classe Sênior da 1ª série, da 163ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*; (ii) O *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Classe Sênior da 2ª série, da 163ª Emissão da Canal Companhia de Securitização* (quando aberta a respectiva oferta); (iii) O *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Classe Sênior da 3ª série, da 163ª Emissão da Canal Companhia de Securitização* (quando aberta a respectiva oferta)*;*

	(iv) O *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Classe Sênior da 4ª série, da 163ª Emissão da Canal Companhia de Securitização* (quando aberta a respectiva oferta); (v) O *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Classe Sênior da 5ª série, da 163ª Emissão da Canal Companhia de Securitização* (quando aberta a respectiva oferta); e (vi) O *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Classe Sênior da 6ª série, da 163ª Emissão da Canal Companhia de Securitização* (quando aberta a respectiva oferta).
"Relatório da Devedora"	O relatório mensal a ser apresentado pela Devedora ao Agente de Monitoramento, que deverá conter as informações mencionadas no Anexo "Relatório da Devedora", sempre referentes ao mês anterior ao da entrega do relatório, bem como os respectivos documentos que comprovem tais informações.
"Relatório da Securitizadora"	As informações disponibilizadas pela Securitizadora ao Agente de Monitoramento, para fins de acompanhamento dos *Covenants*, o saldo devedor das Notas e o saldo dos Fundos, sempre referentes ao mês anterior ao da entrega das informações, nos termos da Cláusula 8.6.
"Relatório de Auditoria"	O relatório de auditoria preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da *due diligence* jurídica de acordo com o escopo alinhado entre os participantes da Operação, e que ateste a regularidade da Operação e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder, a seu exclusivo critério.
"Relatório de Medição"	O relatório de medição de evolução física das obras do Empreendimento, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras e a incorrer, elaborado pelo Agente de Medição. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento (do ponto de vista físico e financeiro) e, consequentemente, como base para as respectivas Liberações (Fundo de Obras) destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento.

"Relatório de Monitoramento"	O relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Direitos Creditórios e dos Direitos Creditórios, bem como a respeito dos *Covenants* e demais informações aplicáveis previstas neste instrumento, conforme o Anexo "Relatório de Monitoramento".
"Remuneração"	A remuneração a que farão jus as Notas, calculada nos termos da Cláusula "Remuneração".
"Representantes"	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
"Resgate Antecipado Compulsório"	O Resgate Antecipado quando realizado de forma obrigatória, i.e., na hipótese de vencimento antecipado das Notas.
"Resgate Antecipado Facultativo"	O Resgate Antecipado quando realizado de forma facultativa (i.e., por decisão unilateral da Devedora). Conforme já previsto na Cláusula "Resgate", o Resgate Antecipado Facultativo das Notas será admitido na presente Operação.
"Resgate Antecipado"	O Resgate quando realizado de forma antecipada em relação à Data de Vencimento indicada no(s) respectivo(s) Cronograma(s) de Pagamentos.
"Resgate Programado"	O Resgate quando realizado de acordo com a respectiva Data de Vencimento indicada no(s) respectivo(s) Cronograma(s) de Pagamentos.
"Resgate"	O pagamento do total do saldo devedor de uma dívida, i.e., o pagamento da totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, de cada Nota, de maneira a quitar o valor devido.
"Resolução CMN 5.118"	A Resolução CMN n° 5.118, de 01 de fevereiro de 2024.
"Resolução CVM 160"	A Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

"Resolução CVM 60"	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM.
"RET"	O Regime Especial de Tributação (RET) das incorporações imobiliárias, cuja alíquota, nesta data, é equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida e, eventualmente, poderá ser alterada de acordo com a legislação tributária.
"Securitizadora"	A **Canal**.
"Seguros"	O pacote de seguros descrito no Anexo "Seguros".
"Série 1"	A 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) emissão de Notas da Devedora.
"Série 2"	A 2ª (segunda) série da 1ª (primeira) emissão de Notas da Devedora.
"Série 3"	A 3ª (terceira) série da 1ª (primeira) emissão de Notas da Devedora.
"Série 4"	A 4ª (quarta) série da 1ª (primeira) emissão de Notas da Devedora.
"Série 5"	A 5ª (quinta) série da 1ª (primeira) emissão de Notas da Devedora.
"Série 6"	A 6ª (sexta) série da 1ª (primeira) emissão de Notas da Devedora.
"Séries"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Série 1; (ii) Série 2; (iii) Série 3; (iv) Série 4; (v) Série 5; e (vi) Série 6.
"Sociedade"	A(s) sociedade(s), cujas Participações são objeto da(s) AFP. Para os fins deste instrumento, a(s) Sociedade(s) é(são): (i) **Mar Turquesa**.
"Taxa DI"	A variação positiva acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do

	informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br).
"TED"	Transferência Eletrônica Disponível
"Termo de Securitização"	O *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 163ª Emissão, da Classe Sênior e da Classe Subordinada, sendo a Classe Sênior em 6 (seis) Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. e pela Vitacon Participações S.A.,* celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, por meio do qual os CRI são emitidos.
"Titulares dos CRI"	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
"Unidades"	São as unidades pertencentes ao Empreendimento desenvolvido pela Devedora, as quais foram ou serão comercializadas por meio dos respectivos instrumentos de venda e compra. Esta definição engloba as unidades que: (i) Já foram comercializadas; (ii) Estão atualmente disponíveis para comercialização (i.e. estoque); (iii) Que venham a integrar o estoque após distrato dos respectivos instrumentos de venda e compra já celebrados e vigentes; (iv) As futuras unidades autônomas que irão compor o respectivo Empreendimento, e que ainda não apresentam matrículas individualizadas, conforme listadas no Contrato AFI; (v) As unidades autônomas do(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is); e/ou (vi) As Unidades Permutadas.
"Unidades Permutadas"	São as futuras unidades imobiliárias pertencentes ao Empreendimento e que representarão unidades que totalizem o valor de R$19.671.179,04, mediante dação em pagamento de área privativa de 1.235,77m² à PAM ADMINISTRAÇÃO DE BENS & IMOBILIÁRIA LTDA., anteriormente denominada PAM ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA., e antes PAM ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/C. LTDA., com sede e foro na Cidade e Estado de São Paulo,

	na Rua Padre Chico n° 85 - conjunto n° 21 - Bairro Perdizes (CEP: 05008-010), inscrita no CNPJ sob n.° 04.535.966/0001-84 ("**PAM**"), conforme prevê a *Escritura Pública de Confissão de Dívida, Novação e Promessa de dação em Pagamento* lavrada em 19/04/2024 perante o 26º Tabelião de Notas de São Paulo, livro 4597, folha 151, que possui a Mar Turquesa como devedora e a PAM, na qualidade de credora ("**Escritura de Confissão de Dívida**"). As Partes reconhecem que será celebrado aditivo à referida escritura, a ser disponibilizado à Securitizadora e ao AF em até 30 (trinta) dias contados da data de celebração deste instrumento, para alteração da área objeto da dação de 1.235,77 m² para 1.004,03m² vinculado ao Empreendimento desenvolvido pela Mar Turquesa.
"Valor das Despesas Iniciais"	O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo "Despesas da Operação".
"Valor de Constituição do Fundo de Despesas"	O valor necessário para constituição do Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R$ 826.277,95 (oitocentos e vinte e seis mil duzentos e setenta reais e noventa e cinco centavos).
"Valor de Constituição do Fundo de Reserva"	O valor necessário para constituição do Fundo de Reserva, o qual é equivalente à até R$ 4.250.375,72 (quatro milhões duzentos e cinquenta mil reais trezentos e setenta e cinco reais e setenta e dois centavos).
"Valor de Pagamento Antecipado"	O Valor Nominal Unitário das Notas objeto de Amortização Extraordinária ou de Resgate Antecipado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (NC), ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e Garantidores nos termos deste instrumento e dos Documentos da Operação.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R$ 413.138,97 (quatrocentos e treze mil cento e trinta e oito reais e noventa e sete centavos).
"Valor Mínimo do Fundo de Reserva"	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Reserva, o qual é equivalente à soma do valor das 3 (três) PMT imediatamente seguintes.

"Valor Nominal Unitário"	O valor nominal unitário das Notas, conforme previsto na Cláusula "Valor Nominal Unitário".

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

(i) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Lastro;

(ii) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;

(iii) Qualquer referência a "R$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

(iv) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;

(v) O Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este), celebrado ou a ser celebrado, de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto, integra a definição de "Documentos da Operação", eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;

(vi) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

(vii) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil" (ou "Dias Úteis"), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

(viii) As expressões "deste instrumento", "neste instrumento", "presente instrumento", "conforme previsto neste instrumento" e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;

(ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a "Capítulo", "Cláusula", "subcláusula", "item", "alínea", "adendo" e/ou "Anexo", são

referências aos capítulos, cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;

(x) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, subcláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas subcláusulas, itens e alíneas da Cláusula;

(xi) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;

(xii) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

(xiii) Os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente", "especialmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente";

(xiv) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;

(xv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;

(xvi) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;

(xvii) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

SEÇÃO
CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) A Devedora tem interesse em emitir as Notas, a serem subscritas pela Securitizadora, as quais, conferirão direito de crédito em face da Devedora, nos termos deste instrumento;

(B) As Garantias serão constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;

(C) A Securitizadora emitirá as CCI para representar os Créditos Imobiliários; e

(D) A Securitizadora vinculará as CCI e os Créditos Imobiliários aos CRI, como lastro, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

SEÇÃO

CAPÍTULOS E CLÁUSULAS

CAPÍTULO

AUTORIZAÇÕES E REQUISITOS

1.1. Autorização. A celebração do presente instrumento é realizada com base nos Atos Societários aplicáveis, por meio dos quais foram aprovadas as condições da Operação pela Devedora e respectivos Garantidores, a constituição das Garantias, pelos seus respectivos outorgantes, bem como a celebração dos Documentos da Operação.

1.2. Colocação e Negociação. A colocação das Notas será realizada de forma privada exclusivamente para a Securitizadora, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

1.3. Inexigibilidade de Registro na CVM e na ANBIMA. A emissão das Notas constitui colocação privada de notas comerciais e, por este motivo, está automaticamente dispensada do registro de distribuição pública pela CVM ou ANBIMA.

1.4. Comprovação de Titularidade. Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas será definida conforme o registro realizado pelo Escriturador das Notas, observado o disposto na Lei 14.195.

1.4.1. Sempre que houver negociação das Notas, o titular anterior das Notas deverá comunicar o Escriturador das Notas acerca da negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular, observado que, enquanto vinculada aos CRI, a Securitizadora não poderá negociar as Notas.

1.4.2. O Escriturador das Notas não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular das Notas.

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

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

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

1.6. Guarda de Documentos. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda de uma via original eletrônica deste instrumento (recebendo o Escriturador das Notas outra via eletrônica) e de todos os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

CAPÍTULO
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

2.1. Número da Emissão. A presente emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da Devedora.

2.2. Vinculação à Emissão dos CRI. As Notas, as CCI e, portanto, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão vinculados aos CRI, como lastro, na forma estipulada no Termo de Securitização. Assim, todos e quaisquer recursos e ativos do Patrimônio Separado serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização, sendo que o Patrimônio Separado e os bens e direitos nele contidos estão sujeitos ao disposto no artigo 27 da Lei 14.430.

2.2.1. Durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários e quaisquer valores relacionados às Garantias serão depositados direta e exclusivamente na Conta Centralizadora, nos termos deste instrumento.

2.2.2. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora e essa atividade inclui o cálculo e envio de informações de pagamento à Devedora, previamente às suas datas de vencimento, bem como recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários e, eventualmente, de quaisquer valores relacionados à Garantias, na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

2.2.3. A Conta Centralizadora é de titularidade da Securitizadora e de movimentação exclusiva desta, entretanto, a Securitizadora concederá à Devedora acesso permanente à Conta Centralizadora, exclusivamente para consultas (i.e., sem possibilidade de movimentação), fornecendo, inclusive, senhas. A Devedora poderá solicitar extrato de movimentação da conta (incluindo os extratos das aplicações financeiras nos Investimentos Permitidos) à Securitizadora, sempre que entenderem necessário, e a Securitizadora deverá apresentá-los no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis.

2.3. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo "Destinação de Recursos" e a Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a assegurar que esses recursos sejam utilizados exclusivamente conforme o disposto neste Capítulo e no referido Anexo.

2.3.1. A Devedora se obriga, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou 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 da Operação de forma diversa da estabelecida neste Capítulo e/ou no Anexo "Destinação de Recursos", exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

2.3.2. Em atendimento ao disposto na 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 (i) 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; e/ou (ii) para reembolso de despesas incorridas em qualquer momento pretérito ao desta Emissão. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo se houver superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense estas exigências.

2.3.3. O Agente Fiduciário deverá validar a destinação dos recursos, mediante apresentação pela Devedora da documentação comprobatória correspondente, sendo certo que o Agente Fiduciário poderá requerer o envio da referida documentação, a qualquer tempo.

2.3.4. A comprovação da destinação de recursos poderá ser realizada até o final do prazo de vigência do CRI, observadas as disposições legais e contratuais aplicáveis.

CAPÍTULO
CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS

3.1. Local. Para todos os fins e efeitos legais, o local da emissão das Notas é o município de São Paulo, estado de São Paulo.

3.2. Data de Emissão. A Data de Emissão das Notas será o dia 19 de junho de 2026.

3.3. Forma. As Notas são emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195.

3.4. Conversibilidade. As Notas não são conversíveis em ações ou quotas de emissão da Devedora.

3.5. Prazo e Data de Vencimento. As (i) Notas (Série 1) terão prazo de 1.461 (mil quatrocentos e sessenta e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo na respectiva Data de Vencimento, (ii) Notas (Série 2) terão prazo de 1.463 (mil quatrocentos e sessenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo na respectiva Data de Vencimento, (iii) Notas (Série 3) terão prazo de 1.466 (mil quatrocentos e sessenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo na respectiva Data de Vencimento, (iv) Notas (Série 4) terão prazo de 1.467 (mil quatrocentos e sessenta e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo na respectiva Data de Vencimento; (v) Notas (Série 5) terão prazo de 1.468 (mil quatrocentos e sessenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo na respectiva Data de Vencimento; e (vi) Notas (Série 6) terão

prazo de 1.473 (mil quatrocentos e sessenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo na respectiva Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado das Notas, nos termos deste instrumento.

3.6. Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Notas será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

3.7. Número de Séries. A emissão das Notas será realizada em 6 (seis) séries.

3.8. Quantidade. Serão emitidas 95.000 (noventa e cinco mil) Notas em total, distribuídas da seguinte forma entre as Séries:

(i) *Notas (Série 1)*: serão 20.000 (vinte mil) Notas (Série 1);

(ii) *Notas (Série 2)*: serão 8.000 (oito mil) Notas (Série 2);

(iii) *Notas (Série 3)*: serão 14.000 (quatorze mil) Notas (Série 3);

(iv) *Notas (Série 4)*: serão 17.000 (dezessete mil) Notas (Série 4);

(v) *Notas (Série 5)*: serão 14.000 (quatorze mil) Notas (Série 5); e

(vi) *Notas (Série 6)*: serão 22.000 (vinte e duas mil) Notas (Série 6).

3.9. Valor Total da Emissão das Notas. O valor total de até R$ 95.000.000,00 (noventa e cinco milhões de reais), distribuído da seguinte forma:

(i) *Notas (Série 1)*: o valor de emissão das Notas (Série 1) é de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais);

(ii) *Notas (Série 2)*: o valor de emissão das Notas (Série 2) é de R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais);

(iii) *Notas (Série 3)*: o valor de emissão das Notas (Série 3) é de R$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais);

(iv) *Notas (Série 4)*: o valor de emissão das Notas (Série 4) é de R$ 17.000.000,00 (dezessete milhões de reais);

(v) *Notas (Série 5)*: o valor de emissão das Notas (Série 5) é de R$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais); e

(vi) *Notas (Série 6)*: o valor de emissão das Notas (Série 6) é de R$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais).

3.10. Subscrição. As Notas serão subscritas pela Securitizadora, mediante a assinatura deste instrumento.

3.11. Integralização. As Integralizações (NC) serão realizadas de acordo com as regras e condições previstas nesta Cláusula.

3.11.1. As Partes concordam que cada Integralização (NC) será realizada à vista, em moeda corrente nacional, pelo respectivo Preço de Integralização, exclusivamente com recursos de uma Integralização (CRI) correspondente.

3.11.2. Uma vez depositados na Conta Centralizadora, os recursos de uma Integralização (CRI) serão automaticamente utilizados para realizar a respectiva Integralização (NC).

3.11.3. O valor de uma Integralização (NC) estará sempre equivalente (e estará limitado) ao montante da respectiva Integralização (CRI).

3.11.4. A Securitizadora não terá qualquer obrigação de disponibilizar recursos à Devedora em montante superior aos valores efetivamente recebidos em razão de uma Integralização (CRI).

3.11.5. Uma Integralização (NC) e sua respectiva Integralização (CRI) serão feitas sempre na mesma data, i.e., uma Data de Integralização.

3.11.6. Uma Integralização (NC) será considerada como formalmente realizada, por conta e ordem da própria Devedora, quando do depósito dos recursos da respectiva Integralização (CRI) na Conta Centralizadora, ainda que a efetiva disponibilização à Devedora de tais recursos aguarde o cumprimento das Condições Precedentes aplicáveis à respectiva Liberação.

3.11.7. A Devedora declara, neste ato e perante ao Escriturador das Notas, que reconhece a formalização e quitação da Integralização (NC) pela Securitizadora em favor dela e nos parâmetros previstos neste instrumento através do depósito dos recursos da respectiva Integralização (CRI) na Conta Centralizadora, ainda que seja necessária a dedução de eventuais custos, despesas e retenções incidentes sobre esse valor e/ou que a liberação dele para a Devedora dependa do cumprimento de condições precedentes ou o adimplemento de quaisquer obrigações previstas neste instrumento. Dessa forma, a Devedora assume plena responsabilidade pela veracidade da Integralização (NC), licitude e suficiência dos valores aportados, em estrita observância à legislação aplicável a esta Emissão, bem como à Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998 e aos regulamentos do COAF relativos à prevenção e repressão à lavagem de dinheiro, eximindo o Escriturador desta responsabilidade e da análise do seu mérito.

3.11.8. A Devedora autoriza o Escriturador a proceder ao registro da posição do respectivo titular das Notas em nome da Securitizadora, sendo devido ao Escriturador das Notas o direito de indenização por quaisquer perdas ou demandas devidamente comprovadas decorrentes de informações inverídicas, omissas ou ilícitas, conforme pactuado neste instrumento.

3.11.9. Após a realização do depósito acima mencionado, as obrigações de pagamento dessa integralização pela Securitizadora serão consideradas integralmente cumpridas, representando plena e geral quitação pela Devedora à Securitizadora por tal obrigação, nos montantes ali previstos

e efetivamente depositados, sendo que os comprovantes de depósito serão considerados como recibos para os fins acima.

3.11.10. *Distribuição Parcial.* Será admitida a subscrição e integralização parcial das Notas, no valor do Montante Mínimo, da respectiva Série. Sendo que as Notas das respectivas Séries que não forem efetivamente subscritas e integralizadas até o encerramento da respectiva oferta dos CRI serão canceladas pela Devedora, sendo certo que, o presente instrumento, assim como os demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá ser aditado, sem necessidade de aprovação pela Devedora, Assembleia (NC) e/ou Assembleia (CRI), para retificar a quantidade de Notas emitidas, o valor total da emissão e demais ajuste aplicáveis.

3.11.11. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a reter e/ou utilizar os recursos oriundos de cada Integralização (CRI), e, portanto, de cada Integralização (NC), disponíveis na Conta Centralizadora, na forma e ordem previstas abaixo. Nesse sentido, a Devedora desde já reconhece e concorda que, em razão das retenções abaixo os valores a serem disponibilizados à Devedora nos termos deste instrumento serão sempre líquidos de tais retenções.

3.11.12. Os recursos da primeira Integralização (CRI) da respectiva série (e, portanto, da Integralização (NC) da respectiva série) serão aplicados da seguinte forma e observada a seguinte ordem:

(i) Pagamento das Despesas Iniciais, em montante equivalente ao Valor das Despesas Iniciais;

(ii) Constituição do Fundo de Despesas, em montante equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Despesas;

(iii) Constituição do Fundo de Reserva, em montante equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Reserva;

(iv) Liberação do valor de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) à Devedora, por meio de depósito de recursos na Conta da Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do integral cumprimento das Condições Precedentes Primeira Liberação (Fundo de Obras); e

(v) O saldo dos recursos após as aplicações estipuladas nos itens (i) a (iv) acima será utilizado para constituição do Fundo de Obras.

3.11.13. Os recursos das demais Integralizações (CRI) (e, portanto, das Integralizações NC) das demais Séries, após a primeira Integralização (CRI) da respectiva série, serão aplicados da seguinte forma e observada a seguinte ordem:

(i) Pagamento das Despesas da Operação em aberto;

(ii) Complementação do Fundo de Despesas, até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Despesas, caso este esteja abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas;

(iii) Complementação do Fundo de Reserva, até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Reserva, caso este esteja abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Reserva; e

(iv) O saldo dos recursos após as aplicações estipuladas nos itens (i) a (iii) acima será utilizado para constituição ou complementação, conforme o caso, do Fundo de Obras.

3.11.14. A disponibilização de recursos do Fundo de Obras à Devedora será realizada por meio das Liberações (Fundo de Obras) e exclusivamente de acordo com as regras estipuladas na Cláusula "Fundo de Obras".

3.11.15. As Liberações serão transferidas para a Devedora até às 17h00 do dia de cada integralização, caso os recursos ingressem na Conta Centralizadora após este horário a transferência será realizada no Dia Útil subsequente sem atualização e encargos, nem tampouco quaisquer ônus à Securitizadora.

3.12. Condições Precedentes. As Partes concordam que nenhuma Liberação, conforme aplicável, será realizada até o atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes (ou a sua dispensa) listadas no Anexo "Condições Precedentes" deste instrumento.

3.12.1. A responsabilidade pelo cumprimento das Condições Precedentes é da Devedora e dos Garantidores, conforme aplicável, salvo por aquelas condições que dependam também de outras partes envolvidas na Operação.

3.12.2. A Devedora e os Garantidores deverão encaminhar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, por correio eletrônico (e-mail), cópia digitalizada dos correspondentes comprovantes do cumprimento das referidas condições.

3.12.3. A responsabilidade pela verificação do cumprimento das Condições Precedentes é da Securitizadora, sendo certo, no entanto, que essa verificação será feita sempre com base em documentos disponibilizados à Securitizadora.

3.12.4. A eventual dispensa de uma Condição Precedente somente pode ser feita mediante aditamento ao presente instrumento, se até a data da primeira Integralização (CRI) (exclusive), ou se aprovada pelos Titulares dos CRI, via Assembleia (CRI) após a data da primeira Integralização (CRI) (inclusive), conforme o caso.

3.12.5. As Partes reconhecem que a dispensa de uma Condição Precedente não exime a Devedora e/ou os respectivos Garantidores do cumprimento da respectiva obrigação, na forma e prazo estipulados nos Documentos da Operação. Assim, se algum ato, fato, comunicação, formalização

protocolo, registro, averbação, e/ou arquivamento eventualmente exigido como Condição Precedente for dispensado da qualidade de Condição Precedente, tal ato, fato, comunicação, formalização protocolo, registro, averbação, e/ou arquivamento seguirá sendo exigido como obrigação da Devedora e do respectivos Garantidores, nos termos e prazos estabelecidos no respectivo Documento da Operação.

3.12.6. A Devedora tem ciência e concorda que, até o atendimento integral e cumulativo (ou dispensa) das respectivas Condições Precedentes, a Securitizadora não tem qualquer obrigação pecuniária perante a Devedora e tampouco qualquer obrigação de pagamento de remuneração ou correção monetária de quaisquer valores.

3.13. Condição Resolutiva. A não verificação do cumprimento integral e cumulativo, pela Devedora, das Condições Precedentes para a primeira Liberação (Fundo de Obras) em até 120 (cento e vinte) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, acarretará a rescisão de pleno direito deste instrumento, independentemente de qualquer interpelação, aviso e/ou notificação, judicial ou extrajudicial e este instrumento estará resolvido de pleno direito, nos termos do artigo 127 do Código Civil. Nessa hipótese:

(i) A Securitizadora deixará de ter qualquer obrigação de pagamento ou disponibilização de recursos à Devedora;

(ii) A Devedora ficará obrigada a pagar e/ou reembolsar, conforme o caso, a Securitizadora por todos os custos comprovadamente incorridos para realização da Operação, limitados ao Valor das Despesas Iniciais (incluindo eventuais comissões ou *fees* integrantes da lista de Despesas Iniciais), o que deverá ocorrer no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados de notificação da Securitizadora nesse sentido;

(iii) Todo e qualquer recurso existente na Conta Centralizadora, incluindo nos Fundos e eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, serão utilizados para satisfação das obrigações devidas aos Titulares dos CRI; e

(iv) A Devedora será exclusivamente responsável por quaisquer diferenças entre os recursos previstos no item anterior e os recursos devidos aos Titulares dos CRI conforme disposto nos Documentos da Operação.

3.14. Investimentos Permitidos. Todos os valores existentes na Conta Centralizadora (incluindo aqueles dos Fundos e eventuais recursos mantidos na referida conta enquanto não cumpridas as Condições Precedentes aplicáveis) poderão ser investidos exclusivamente nos Investimentos Permitidos.

3.14.1. Os Titulares de CRI poderão solicitar à Securitizadora o envio de extratos bancários das contas nas quais estejam aplicados os recursos do Patrimônio Separado, obrigando-se a Securitizadora a fornecer a referida documentação em até 03 (três) Dias Úteis contados da solicitação dos Titulares de CRI e que contenha:

(i) Identificação das instituições em que os recursos estão depositados;

(ii) Movimentações ocorridas no período; e

(iii) Qualquer outra informação relevante que permita o adequado acompanhamento da alocação e da segurança dos recursos vinculados à Operação.

3.14.2. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade e/ou a quaisquer eventuais resultados, prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por não cumprimento de ordens de investimento emitidas pela Securitizadora, demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé, dolo ou culpa da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária ou que não siga com os requisitos especificados na definição de Investimentos Permitidos. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, em caso de administração temerária da Securitizadora, ou no investimento em desacordo com o acima previsto.

3.14.3. Os recursos líquidos oriundos dos rendimentos (incluindo, mas não se limitando, os rendimentos dos Fundos) auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula "Saldo do Patrimônio Separado", sendo certo que desde já fica autorizado à Securitizadora utilizar a seu favor exclusivamente os benefícios das retenções fiscais relacionados à movimentação bancária, conforme disposto no art. 22 da Resolução CVM 60.

3.14.4. Neste ato, a Devedora renuncia ao direito de sigilo bancário em relação a tais informações, de acordo com o inciso V, parágrafo 3º, artigo 1º, da Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, e reconhece que o acesso às informações da Conta Centralizadora, concedido à Securitizadora e/ou aos Titulares dos CRI, não constitui infração às regras que disciplinam o sigilo bancário, em especial a Lei Complementar 105, tendo em vista as peculiaridades que revestem a atuação da Securitizadora. A Devedora autoriza a Securitizadora a fornecer aos Titulares dos CRI qualquer tipo de informação ou movimentação financeira envolvendo a Conta Centralizadora ou sobre as aplicações e/ou resgates nas aplicações financeiras renunciando ao direito de sigilo bancário em relação a tais informações, seja através de extratos bancários, posições e valores contidos na Conta Centralizadora.

3.15. Repactuação. Não haverá repactuação programada das Notas.

3.16. Publicidade. Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses das partes dos Documentos da Operação, devem ser obrigatoriamente publicados no website da Securitizadora.

3.17. Liquidez e Estabilização. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Notas.

3.18. Classificação de Risco. As Notas não serão objeto de classificação de risco (*rating*).

CAPÍTULO
PAGAMENTO DAS NOTAS

4.1. Local de Pagamento. Os pagamentos devidos pela Devedora e Garantidores em decorrência da Operação serão efetuados exclusivamente mediante depósito na Conta Centralizadora.

4.2. Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

4.3. Remuneração. As Notas farão jus a uma Remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a:

(i) *Notas (Série 1)*: 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,800% (dois inteiros e oitocentos milésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

(ii) *Notas (Série 2)*: 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,801% (dois inteiros e oitocentos e um milésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

(iii) *Notas (Série 3)*: 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,802% (dois inteiros e oitocentos e dois milésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

(iv) *Notas (Série 4)*: 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,803% (dois inteiros e oitocentos e três milésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

(v) *Notas (Série 5)*: 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,804% (dois inteiros e oitocentos e quatro milésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e

(vi) *Notas (Série 6)*: 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,805% (dois inteiros e oitocentos e cinco milésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

4.3.1. Os valores devidos a título de Remuneração serão pagos na periodicidade e de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no(s) Cronograma(s) de Pagamentos.

4.3.2. Os recursos recebidos como produto do pagamento da Remuneração devem ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos.

4.3.3. Os valores devidos a título de Remuneração serão calculados nos termos da respectiva fórmula constante do Anexo "Fórmulas".

4.4. Amortização. As regras de Amortização são aquelas estipuladas nesta Cláusula.

4.4.1. Os recursos recebidos em decorrência de qualquer forma de Amortização das Notas devem ser utilizados pela Securitizadora para promover a Amortização proporcional dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos.

4.4.2. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a utilizar quaisquer recursos depositados na Conta Centralizadora em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e/ou do pagamento de quaisquer valores relacionados às Garantias na Amortização das Notas nos termos do presente instrumento, observada a Cascata de Pagamentos.

4.4.3. Os valores devidos a título de Amortização das Notas serão calculados mensalmente nos termos da respectiva fórmula constante do Anexo "Fórmulas".

4.4.4. A Amortização das Notas, em qualquer caso, deve sempre abranger, proporcionalmente, todas as Notas.

4.4.5. Em qualquer hipótese, a Amortização Extraordinária das Notas deverá obedecer ao limite de Amortização de 98% (noventa e oito por cento) do valor de emissão das Notas.

4.4.6. Considerando que as Notas não serão custodiadas eletronicamente junto à B3, o pagamento de eventual Amortização Extraordinária deverá ser feito diretamente na Conta Centralizadora.

4.4.7. *Amortização Ordinária*. A Amortização Ordinária das Notas será realizada na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamento indicada(s) para tanto no(s) Cronograma(s) de Pagamentos, observado eventual período de carência indicado no referido Anexo.

4.4.8. *Amortização Extraordinária Compulsória.* A Amortização Extraordinária Compulsória das Notas será realizada nas seguintes hipóteses:

(i) Para recomposição de *Covenants* que sejam passíveis de recomposição por meio de Amortização Extraordinária Compulsória (o qual, na Data de Emissão, é apenas o LTV, sem prejuízo de eventuais novos *Covenants* que sejam passíveis de recomposição por meio de Amortização Extraordinária Compulsória que venham a ser incluídos no futuro); e

(ii) Se houver, com recursos excedentes nos termos da Cascata de Pagamentos.

4.4.9. *Amortização Extraordinária Facultativa*. A Devedora terá a opção de realizar a amortização extraordinária facultativa de parte das Notas, a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da primeira Data de Integralização (ou seja, a amortização poderá ocorrer a partir do 366º (tricentésimo sexagésimo sexto) dia após a primeira Data de Integralização), sendo certo que a referida Amortização Extraordinária Facultativa será realizada exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas:

(i) A Devedora solicitará a Amortização Extraordinária Facultativa por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos em relação à data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa;

(ii) A data de Amortização Extraordinária Facultativa deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;

(iii) Será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado;

(iv) A comunicação da Amortização Extraordinária Facultativa deve informar:

(a) A Data de Pagamento pretendida para realizar a Amortização Extraordinária Facultativa;

(b) O Valor de Pagamento Antecipado aplicável, com a aplicação do Prêmio de Pagamento Antecipado; e

(c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

(v) A Securitizadora deve verificar o valor de Amortização Extraordinária Facultativa informado pela Devedora e, em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento da notificação acima, deve enviar resposta à Devedora confirmando se o valor está correto ou, se necessário, informando o valor correto. O valor a ser pago será sempre aquele confirmado ou informado pela Securitizadora, conforme o caso.

4.4.9.1. Uma vez enviada a notificação mencionada acima, a Devedora ficará obrigada a realizar Amortização Extraordinária Facultativa solicitada, sendo certo que, o seu não pagamento será considerado um descumprimento de obrigação pecuniária.

4.4.9.2. Os recursos necessários para realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até às 15:00hs (quinze horas) do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento dos CRI em que será realizada a Amortização Extraordinária Facultativa, sob pena de arcar com os encargos aplicáveis em razão do atraso na disponibilização dos recursos na Conta Centralizadora (incluindo, mas não se limitando a multa moratória em favor do Banco Liquidante, prevista no instrumento firmado com estes).

4.4.9.3. Todos os pagamentos relacionados às Notas com vencimento em data que seja anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa serão devidos e realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista neste instrumento.

4.5. Resgate. As Notas serão resgatadas exclusivamente de acordo com o disposto nesta Cláusula.

4.5.1. Os recursos recebidos como produto de qualquer forma de Resgate das Notas devem ser utilizados pela Securitizadora para promover o resgate dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos.

4.5.2. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a utilizar quaisquer recursos depositados na Conta Centralizadora em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e/ou de quaisquer valores relacionados às Garantias no Resgate das Notas nos termos do presente instrumento, observada a Cascata de Pagamentos.

4.5.3. O Resgate deve sempre abranger todas as Notas.

4.5.4. Não será permitido o Resgate parcial das Notas.

4.5.5. As Notas objeto de Resgate serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

4.5.6. *Resgate Programado.* O Resgate Programado será realizado na Data de Vencimento indicada no(s) Cronograma(s) de Pagamentos.

4.5.7. *Resgate Antecipado Compulsório*. A Devedora deve realizar o Resgate Antecipado Compulsório das Notas nas seguintes hipóteses: (i) declaração do vencimento antecipado das Notas, nos termos do Capítulo "Vencimento Antecipado"; e (ii) se houver excedente da Cascata de Pagamentos suficiente para realizar o resgate.

4.5.8. *Resgate Antecipado Facultativo*. A Devedora terá a opção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Notas, que abrangerá sempre a totalidade das Notas integralizadas a qualquer momento a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da primeira Data de Integralização (ou seja, o resgate poderá ocorrer a partir do 366º (tricentésimo sexagésimo sexto) dia após a primeira Data de Integralização), sendo certo que o referido Resgate Antecipado Facultativo será realizado exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas:

(i) A Devedora solicitará o Resgate Antecipado Facultativo por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos em relação à data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo;

(ii) A data de Resgate Antecipado Facultativo deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;

(iii) O valor do Resgate Antecipado Facultativo com a aplicação do Prêmio de Pagamento Antecipado;

(iv) A comunicação de Resgate Antecipado Facultativo deve informar:

(a) A Data de Pagamento pretendida para o Resgate Antecipado Facultativo;

(b) O valor do Resgate Antecipado Facultativo; e

(c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

(v) A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão verificar o valor de Resgate Antecipado Facultativo informado pela Devedora e, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação acima, deverá enviar resposta à Devedora confirmando se o valor está correto ou, se necessário, informando o valor correto. O valor a ser pago será sempre aquele confirmado ou informado pela Securitizadora, conforme o caso.

4.5.8.1. Uma vez enviada a notificação mencionada acima, a Devedora ficará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo solicitado, sendo certo que, o seu não pagamento será considerado um descumprimento de obrigação pecuniária.

4.5.8.2. Os recursos necessários para realização do Resgate Antecipado Facultativo deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até às 15:00hs (quinze horas) do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento em que será realizado o Resgate Antecipado Facultativo, sob pena de arcar com os encargos aplicáveis em razão do atraso na disponibilização dos recursos na Conta Centralizadora (incluindo, mas não se limitando a multa moratória em favor do Escriturador ou Banco Liquidante, prevista no instrumento firmado com estes).

4.5.8.3. Todos os pagamentos relacionados às Notas com vencimento em data que seja anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo serão devidos e realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista neste instrumento.

4.6. Valor de Pagamento Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar uma Amortização Extraordinária ou o Resgate Antecipado será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável.

4.6.1. O Prêmio de Pagamento Antecipado será devido (e deverá ser acrescido ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado) nas hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo.

4.6.2. Sem prejuízo do disposto acima, o Prêmio de Pagamento Antecipado **não** será devido exclusivamente na hipótese em que a Amortização Extraordinária Compulsória e/ou o Resgate Antecipado Compulsório for realizado com recursos oriundos dos Direitos Creditórios ou para recomposição do LTV, nos termos da Cascata de Pagamentos, bem como na hipótese de recomposição do *Covenant* de Receita.

4.7. Fundo de Reserva. O Fundo de Reserva será constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Reserva pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Devedora, nos termos deste instrumento.

4.7.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas nos Documentos da Operação.

4.7.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, em uma Data de Verificação, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

4.7.3. A recomposição pela Devedora acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

4.7.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora e/ou dos Garantidores, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

4.7.5. O critério utilizado pelas Partes para estabelecer o Valor de Constituição do Fundo de Reserva e Valor Mínimo do Fundo de Reserva foi a PMT dos CRI. Dessa forma, caso haja redução ou aumento do valor das PMT ao longo da Operação, o Valor de Constituição do Fundo de Reserva e o Valor Mínimo do Fundo de Reserva também serão proporcionalmente reduzidos ou aumentados, conforme aplicável.

4.7.6. Caso os valores do Fundo de Reserva se tornem superiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Securitizadora deverá utilizar o excedente conforme a Cascata de Pagamentos. Ainda, caso o saldo devedor dos CRI seja igual ou inferior ao valor do Fundo de Reserva e o LTV esteja enquadrado, a Securitizadora deverá utilizar a totalidade dos recursos do Fundo de Reserva para a amortização extraordinária compulsória das Notas e, consequentemente, dos CRI.

4.8. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora nos termos deste instrumento, a Devedora e os respectivos Garantidores ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios (sem prejuízo da Remuneração) sobre os débitos em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

4.9. Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento da Securitizadora para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores, nas datas previstas neste instrumento, ou em comunicado enviado pela Devedora e/ou Garantidores à Securitizadora (com cópia para o Agente Fiduciário), de acordo com o Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

Capítulo
Cascata de Pagamentos

5.1. Cascata de Pagamentos. A ordem de prioridade de pagamentos descrita abaixo, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia devem ser aplicados, na Data de Pagamento do mês imediatamente seguinte, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(i) Liberação do valor equivalente ao RET aplicável para o mês anterior por meio de depósito na Conta da Devedora, conforme apontado no Relatório de Monitoramento, para pagamento do RET pela Devedora;

(ii) Liberação, à Devedora, do valor equivalente à Corretagem aplicável para o mês anterior, conforme apontado no Relatório de Monitoramento, por meio de depósito na Conta da Devedora, para pagamento da Corretagem pela Devedora, limitado a 6,20% (seis inteiros e vinte centésimos por cento) do valor da venda do(s) imóvel(eis), conforme aplicável;

(iii) Pagamento das Despesas da Operação, caso os recursos oriundos do Fundo de Despesas sejam insuficientes para tanto;

(iv) Recomposição do Fundo de Despesas, até o Valor de Mínimo do Fundo de Despesas, se aplicável;

(v) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;

(vi) Pagamento de parcela(s) de Amortização Ordinária das Notas (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;

(vii) Pagamento da parcela mensal de Remuneração, se aplicável;

(viii) Pagamento de parcela de Amortização Ordinária das Notas, se aplicável;

(ix) Recomposição do Fundo de Reserva, até o limite do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, se aplicável;

(x) Amortização Extraordinária Compulsória das Notas para enquadramento do LTV em valor equivalente ao necessário para que o LTV seja recomposto, se aplicável;

(xi) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens (i) a (x) acima serão aplicados da seguinte forma:

(a) Até o Fundo de Obras atingir volume equivalente a 105% (cento e cinco por cento) do saldo de obra do Empreendimento, conforme indicado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição, 100% (cem por cento) dos recursos excedentes serão utilizados, por conta e ordem da Devedora, para composição ou complemento do Fundo de Obras, conforme aplicável; e

(b) Após o Fundo de Obras atingir o limite estipulado no item "a" acima, a totalidade dos recursos excedentes será utilizada para Amortização Extraordinária Compulsória das Notas ou Resgate Antecipado Compulsório das Notas, conforme aplicável.

Capítulo
GARANTIAS

6.1. Constituição. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas abaixo, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

6.2. Disposições Comuns a Todas as Garantias. As disposições previstas abaixo se aplicam a todas as Garantias.

6.2.1. As Garantias serão constituídas diretamente em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável.

6.2.2. As Garantias são consideradas, para todos os fins de direito, um acessório dos Créditos Imobiliários.

6.2.3. As Garantias entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia, incluindo eventuais Garantias fiduciárias (observadas, no entanto, eventuais condições suspensivas previstas nos respectivos instrumentos, se aplicável), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

6.2.4. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas, com a conclusão de todos os registros e arquivamentos aplicáveis, no prazo e forma estipulados nos respectivos Contratos de Garantia.

6.2.5. Por meio da constituição das Garantias fiduciárias, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia, nos limites e condições descritos nos Contratos de Garantia.

6.2.6. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre o bens e direitos objeto das Garantias fiduciárias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou dos Garantidores, a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

6.2.7. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores, a Securitizadora, desde que observados os prazos de cura e os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

6.2.8. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, em conjunto ou isoladamente, tantas vezes quantas forem necessárias, na ordem que entender melhor, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora e em benefício dos Titulares dos CRI.

6.2.9. As Partes acordam ainda que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora autorizada a utilizar integralmente o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a liquidação das Obrigações Garantidas.

6.2.10. A excussão de uma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

6.2.11. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos na Lei 9.514.

6.2.12. A Securitizadora poderá contratar, às expensas da Devedora, terceiros para a prestação de serviços de excussão da garantia, incluindo assessores legais. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação às garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em benefício da Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada à Devedora, mas independerá da anuência dessa.

6.3. Aval. Os Avalistas constituem-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, na condição de coobrigados, solidariamente, por todas as Obrigações Garantidas.

6.3.1. Os Avalistas deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes deste instrumento, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 2º (segundo) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Securitizadora, informando o valor das obrigações inadimplidas.

6.3.2. As obrigações Garantidas serão cumpridas pelos Avalistas mesmo que o adimplemento destas não for exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.

6.3.3. O Aval ora prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que os Avalistas pertencem ao mesmo grupo econômico da Devedora ou são quotistas/acionistas diretos ou indiretos da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

6.3.4. Os Avalistas podem ser demandados uma ou mais vezes até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

6.3.5. Os Avalistas renunciam expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdade de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, bem como nos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil.

6.3.6. Os Avalistas declaram estar devidamente autorizados a constituir o Aval de que trata este instrumento, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida garantia, caso as Obrigações Garantidas venham a ser executadas.

6.3.7. Os Avalistas reconhecem que:

(i) Eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração das Obrigações Garantidas e não suspenderá qualquer ação movida pela Securitizadora;

(ii) Deverão pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos nos Documentos da Operação sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e

(iii) Após o pagamento do saldo devedor à Securitizadora, deverão, se assim desejarem, habilitar seu crédito contra a Devedora na recuperação judicial deste último e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Devedora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago à Securitizadora.

6.3.8. A Devedora e os Avalistas nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa ao Lastro ou às respectivas garantias em nome dos demais, incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais.

6.3.9. A Devedora e os Avalistas desde já aceitam o mandato de forma irrevogável, nos termos do artigo 659 do Código Civil, e se obrigam a receber prontamente qualquer forma de comunicação mencionada acima, nos termos do artigo 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Devedora e aos Avalistas quando realizadas na forma estipulada neste instrumento.

6.3.10. A cláusula-mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Devedora e/ou dos Avalistas perante a Securitizadora.

6.3.11. Os Avalistas se obrigam a manter o mandato acima, bem as procurações apartadas eventualmente celebradas no âmbito dos Contrato(s) de Garantia (se aplicável), válidos e vigentes até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

6.3.12. O presente Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que, caso quaisquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, no âmbito dos Documentos da Operação, seja quitada pelos Avalistas, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora, estes poderão, somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar ação de regresso contra a Devedora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 899 do Código Civil.

6.4. Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóveis. Os Créditos Imobiliários contarão com a(s) garantia(s) real(is) imobiliária(s) representada(s) pela(s) AFI, nos termos do(s) Contrato(s) de AFI.

6.4.1. A formalização da(s) AFI ocorrerá por meio do Contrato de AFI. Contudo, caso seja emitida exigência pelo Cartório de Registro de Imóveis no sentido de que o instrumento pelo qual a formalização de determinada AFI deverá ser por meio de escritura pública e desde que, após respondida a referida exigência, o Cartório de Registro de Imóveis permaneça com o entendimento acerca da escritura pública, as Partes desde já concordam que a Securitizadora, o respectivo Garantidor AFI e a Devedora deverão celebrar a respectiva escritura pública de alienação fiduciária, que terá as mesmas cláusulas, termos e condições dos Contratos de AFI que vierem a substituir, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI para tanto. Ainda, as despesas relacionadas à lavratura da referida escritura pública de alienação fiduciária deverão ser arcadas pela Devedora.

6.4.2. Uma vez geradas as Unidades, com a individualização das respectivas matrículas, a AFI passará a englobar, automaticamente, as Unidades geradas do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia Empreendimento que vierem a ser indicadas no Contrato de AFI, as quais poderão ser comercializadas, nos termos deste instrumento e do(s) Contrato(s) de AFI. As Partes desde já estabelecem que as AFI sobre as Unidades Permutadas serão liberadas pela Securitizadora, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI, por meio do termo de liberação constante no anexo do Contrato de AFI, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do envio, pela Devedora, dos documentos necessários que evidenciem a emissão do Habite-se do Empreendimento.

6.4.3. A Devedora se obriga, ainda, a constituir uma garantia adicional sobre um ou mais Imóvel(is) Garantia Adicional(is), sendo que:

(i) para fins da primeira Liberação (Fundo de Obras), a Devedora deverá comprovar a prenotação de AFI sobre o(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) que, em conjunto, perfaçam valor de venda forçada mínimo de R$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), apurado conforme laudo de avaliação emitido por uma das Empresas de Avaliação Autorizadas ou pela Valory Engenharia de Avaliações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 06.099.999/0001-54, o qual deverá conter informação do valor de venda forçada dos Imóvel(is) Garantia;

(ii) caso os o(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) mencionados no item (i) acima tenham valor de avaliação forçada dos Imóvel(is) Garantia inferior a R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), a Devedora deverá, até (a) 365º (trecentésimo sexagésimo quinto) dia após a primeira Data de Integralização dos CRI; ou (b) a data em que o Loan-to-Value (LTV) da

Operação ultrapassar 50% (cinquenta por cento), o que ocorrer primeiro, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor AFI se obrigam a comprovar a prenotação de AFI sobre outro(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) que, em conjunto com aqueles mencionados no item (i) acima, somem valor de avaliação forçada dos Imóvel(is) Garantia equivalente a R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), apurado conforme laudo de avaliação emitido por uma das Empresas de Avaliação Autorizadas, observado, no entanto, que o laudo de avaliação mencionado no item "i" acima deverá ser atualizado anualmente para fins de apuração do valor total de R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) mencionado neste item para todos os imóveis adicionais dados em garantia.

6.4.3.1. O instrumento que constituirá a garantia sobre o(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) mencionados na Cláusula 6.4.3 acima (ii) será(ão) celebrado(s) nos moldes do Contrato de AFI; (ii) deverão ser registrados nos mesmos prazos previstos no Contrato de AFI e que passarão a ser contados a partir da ocorrência dos eventos (i) ou (ii) acima descritos e serão os mesmos prazos previstos para o registro da AFI. O inadimplemento de qualquer das obrigações previstas nesta cláusula ensejará, independentemente de aviso ou notificação, (a) o vencimento antecipado das obrigações da Operação; e (b) a obrigação de recomposição imediata da garantia, a exclusivo critério dos Titulares do CRI em Assembleia (CRI), sem prejuízo das demais penalidades contratuais aplicáveis. Fica estabelecido que o(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) referido(s) na Cláusula 6.4.3 acima será(ão) liberado(s) após o montante total das Distribuição(ões) (Oceano Negro) que tiverem sido depositadas na Conta Centralizadora correspondam ao valor atribuído ao(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) (conforme previsto no respectivo Contrato de AFI) ou ao valor de R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais).

6.4.3.2. A Devedora e/ou o Garantidor AFI do(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) poderá(ão), ainda, solicitar a inclusão e/ou substituição do(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) por outro(s), sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI), desde que a notificação enviada à Securitizadora nesse sentido contenha as informações abaixo elencadas e os documentos abaixo mencionados:

(i) A identificação do(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) que pretende incluir ou substituir, conforme o caso, em conjunto com o laudo de avaliação emitido por uma das Empresas de Avaliação Autorizadas;

(ii) A identificação do(s) novo(s) imóvel(is) que será(ão) objeto de substituição (número da matrícula e identificação do cartório de registro de imóveis competente), que deverá(ão) ser de propriedade do Garantidor AFI, da Devedora ou de suas Controladas, Controladoras ou Afiliadas, acompanhado do respectivo laudo de avaliação emitido por uma das Empresas de Avaliação Autorizadas do novo imóvel que será objeto de substituição, sendo certo que o valor agregado de venda forçada dos Imóvel(is) Garantia, após a referida substituição, não poderá ser inferior a R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais);

(iii) Apresentação do respectivo relatório de auditoria do(s) novo(s) imóvel(is) que será(ão) objeto de substituição, observado que referido relatório deverá ser elaborado por um dos seguintes assessores legais NFA Advogados, FLH Advogados, Mattos Filho, Freitas Leite, Cescon Barrieu Flesch & Barreto Advogados ou Demarest, contratado às expensas da Devedora ou do Garantidor do(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is), e o escopo da referida auditoria de tais novos imóveis deverá observar, no mínimo, a lista de auditoria constante no Anexo "Lista de Auditoria – Substituição dos Imóveis Garantia Adicionais" deste instrumento, cuja lista de documentos é de conhecimento da Securitizadora; e

(iv) O relatório de auditoria elaborado para os novo(s) imóvel(is) que será(ão) objeto de substituição e emitido por um dos escritórios mencionados no item acima não poderá conter quaisquer tipos de ressalvas e/ou pendências de envio de documentos relacionados ao novo imóvel objeto de substituição e/ou ao proprietário e/ou antecessores do referido novo imóvel, sendo certo que o novo imóvel deverá ser localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

6.4.3.3. A Securitizadora, após 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da notificação prevista na Cláusula 6.4.3.2., deverá manifestar-se à Devedora e/ou ao Garantidor AFI do(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) acerca da substituição pretendida, sendo certo que, uma vez atendidos os critérios estabelecidos na referida Cláusula e apresentada a documentação aplicável, a substituição será considerada aprovada, independentemente de deliberação adicional. Na hipótese de não atendimento de quaisquer dos requisitos previstos na Cláusula 6.4.3.2., a substituição deverá ser submetida à deliberação em Assembleia (CRI), podendo a Securitizadora solicitar o envio de documentos adicionais para fins de complementação das informações apresentadas.

6.4.3.4. Caso o relatório de auditoria do novo imóvel objeto de substituição contenha qualquer tipo de apontamento, ressalva e/ou pendência de envio de quaisquer documentos necessários para que não possua apontamentos, a substituição do(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) dependerá de aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI).

6.4.3.5. Caso os Titulares dos CRI aprovem a substituição do(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) na hipótese prevista na Cláusula 6.4.3.3. acima, as Partes celebrarão o respectivo instrumento de alienação fiduciária do novo imóvel objeto de substituição, nos mesmos moldes do Contrato de AFI celebrado para constituição da AFI do(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is), em até 20 (vinte) Dias Úteis contados do envio, pela Devedora e/ou pelo Garantidor AFI do(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) à Securitizadora, do respectivo ato societário do proprietário do novo imóvel objeto de substituição, devidamente celebrado e protocolado perante a Junta Comercial do Estado da sede do referido proprietário, e que referido ato societário tenha como objeto a aprovação da constituição

da alienação fiduciária do novo imóvel em favor da Securitizadora como garantia das Obrigações Garantidas.

6.4.3.6. No prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do registro do instrumento de alienação fiduciária do novo imóvel objeto de substituição, a Securitizadora emitirá o respectivo termo de liberação de garantia relacionado ao(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) que foi substituído ou incluído.

6.4.3.7. No prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da celebração do instrumento de alienação fiduciária mencionado na Cláusula 6.4.3.5., as Partes se obrigam a, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia (CRI), aditarem os Documentos da Operação necessários para atualizar a definição "Garantidores AFI", caso necessário, em razão da substituição mencionada acima.

6.4.4. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo essa uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão das AFI, se o valor de avaliação, de adjudicação, de arrematação, de compra particular do(s) Imóvel(is) Garantia por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pelos Garantidores AFI, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Devedora seguirá responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Securitizadora.

6.5. Alienação Fiduciária de Participações. Os Créditos Imobiliários contarão com a garantia real representada pela AFP, nos termos do Contrato de AFP.

6.5.3. A partir da data de celebração do Contrato de AFP, a Sociedade deve passar a direcionar toda e qualquer Distribuição, presente e futura, exclusivamente para Conta Centralizadora, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

6.5.4. A partir do momento em que, nos termos deste instrumento, os pagamentos das Distribuições das Participações devem passar a ser feitos ou transferidos para a Conta Centralizadora, caso qualquer recurso oriundo das Distribuições seja pago pela Sociedade (ou recebido pelo(s) Garantidor(es) AFP), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, a Sociedade e/ou o(s) respectivo(s) Garantidor(es) AFP se obrigam a repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido, sob pena de incidência dos Encargos Moratórios.

6.5.5. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora e o(s) Garantidor(es) AFP às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

6.6. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Os Créditos Imobiliários contarão com a garantia real representada pela CF, nos termos do Contrato de CF.

6.6.3. A partir da data de celebração do Contrato de CF, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios deverão ser integral e exclusivamente pagos na Conta Centralizadora para que sejam utilizados, pela Securitizadora, de acordo com a Cascata de Pagamentos.

6.6.4. A partir do momento em que, nos termos deste instrumento e do Contrato de CF, os pagamentos dos Direitos Creditórios devem passar a ser feitos na Conta Centralizadora, caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pelo respectivo Devedor de Direitos Creditórios (ou recebido pelo Garantidor CF), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, o Garantidor CF se obriga a informar a Securitizadora a origem dos valores recebidos e repassar os referidos recursos recebidos à Conta Centralizadora, semanalmente, todo último Dia Útil de cada semana e, caso os recursos sejam repassados após este prazo, serão devidos Encargos Moratórios sobre os valores não repassados.

6.6.5. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora e os Garantidores às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

6.6.6. Após a celebração do Contrato de CF, toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, será realizada pelo Garantidor CF.

6.6.7. A partir da presente data, o Contrato de CF deve ser aditado, nos prazos e na forma estabelecidos no referido instrumento, para refletir a atualização de lista de Direitos Creditórios, seja pela exclusão de Direitos Creditórios e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios que passem a fazer parte da referida Garantia.

6.6.8. O Agente de Monitoramento terá a responsabilidade de acompanhamento e monitoramento dos Direitos Creditórios, bem como de acompanhamento e monitoramento de sua gestão e cobrança, nos termos dos Documentos da Operação e do Contrato de Monitoramento.

6.6.9. Para os fins do disposto acima, a Securitizadora deverá disponibilizar extrato / o acesso à Conta da Centralizadora ao Agente de Monitoramento, bem como disponibilizar, mensalmente, os seus respectivos extratos ao Agente de Monitoramento e à Securitizadora.

6.7. Fundos. Os Fundos também são Garantia da Operação, observadas as regras estipuladas nas Cláusulas específicas para cada Fundo, sendo certo que o disposto abaixo será aplicável, de forma comum, aos Fundos.

6.7.3. A Devedora e os Garantidores não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição dos Fundos, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos de um determinado Fundo para quitação de eventuais obrigações inadimplidas, exceto mediante aprovação dos Titulares dos CRI.

6.7.4. Os recursos de um Fundo somente podem ser utilizados para os fins dispostos neste instrumento e, caso contrário, dependerá de autorização dos Titulares de CRI reunidos em

Assembleia (CRI), de forma que a Devedora e Garantidores não terão poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora, sem prejuízo da aplicação dos recursos conforme Investimentos Permitidos de acordo com as regras previstas neste instrumento.

6.7.5. Sem prejuízo do disposto acima e observada a Cascata de Pagamentos, caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, para os objetivos de outros Fundos e/ou, até, para o pagamento de Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

6.7.6. A hipótese acima não altera em qualquer aspecto as obrigações da Devedora e aos Garantidores em cumprir suas obrigações, tais como a obrigação de recomposição dos Fundos e tampouco o pagamento das Obrigações Garantidas.

CAPÍTULO
COMERCIALIZAÇÃO DE UNIDADES

7.1. Mecânica de Vendas. A Devedora terá a prerrogativa de alienar quaisquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas nesta Cláusula.

7.1.1. A Securitizadora não será obrigada a comparecer aos Contratos de Direitos Creditórios ou eventuais Contratos de Financiamento, entretanto, a Devedora deve assegurar que todos os Contratos de Direitos Creditórios, bem como os Contratos de Financiamento, celebrados a partir desta data contenham cláusula com a seguinte redação: "A unidade objeto do presente Contrato está alienada fiduciariamente em benefício da Canal Companhia de Securitização (CNPJ n.º 41.811.375/0001-19) ("Securitizadora"). Adicionalmente, os créditos oriundos do presente Contrato estão cedidos fiduciariamente à Securitizadora, de modo que todos os valores devidos pelo Comprador em razão do presente Contrato deverão ser pagos direta e exclusivamente na conta corrente n.º 96952-0, agência n.º 3100, do Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, exceto se de outra forma informado pela própria Securitizadora, o respectivo pagamento somente será considerado válido se assim realizado, inclusive para fins de baixa da garantia".

7.1.2. Adicionalmente, a Devedora deve enviar ao Agente de Monitoramento cópia de todos os Contratos de Direitos Creditórios (e de todos os Contratos de Financiamento) bem como de eventuais aditamentos, celebrados no referido mês, até o 7º (sétimo) Dia Útil do mês subsequente, e, caso este não receba as cópias aqui mencionadas, ou ainda, caso, a qualquer momento e por qualquer meio, constate que o disposto neste Capítulo não foi observado em um determinado Contrato de Direito Creditório (e/ou Contrato de Financiamento), a Securitizadora poderá interpretar esse fato como um descumprimento de obrigação não pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores, observado eventuais prazos de cura estabelecidos nos Documentos da Operação, sujeito às respectivas consequências previstas neste instrumento, sendo

certo que a Securitizadora considerará toda e qualquer informação dos Contratos de Direitos Creditórios como verídica.

7.1.3. A Devedora poderá requerer à Securitizadora a liberação da respectiva AFI que recai sobre uma determinada Unidade, sendo certo que, para que o procedimento de liberação aqui previsto seja realizado, a Devedora deverá enviar à Securitizadora requerimento solicitando a respectiva liberação, acompanhado de comprovação do recebimento da totalidade dos recursos oriundos da venda da respectiva Unidade na Conta Centralizadora.

7.1.4. Alternativamente ao disposto acima, e exclusivamente para os casos de financiamentos de aquisição de Unidades por meio de instituições financeiras, na hipótese em que as respectivas instituições financiadoras não aceitem realizar o repasse antes da liberação da AFI da Unidade, a Securitizadora poderá anuir com a liberação da AFI das Unidades, desde que:

(i) A Securitizadora constate que o Contrato de Financiamento indica a Conta Centralizadora como única conta destino do respectivo repasse; e

(ii) A previsão de repasse indicada no Contrato de Financiamento não seja superior a 30 (trinta) dias contados da liberação da AFI existente sobre a respectiva Unidade.

7.1.4.1. Adicionalmente ao previsto na Cláusula acima, em casos de utilização de recursos oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) ou de consórcio imobiliário para fins de financiamento na aquisição das Unidades, a Securitizadora poderá anuir com a liberação da AFI das Unidades desde que o repasse dos valores indicados no Contrato de Financiamento referente exclusivamente a recursos oriundos do FGTS ou consórcio imobiliário não seja superior a 90 (noventa) dias contados da liberação AFI existente sobre a respectiva Unidade, sendo certo que o repasse de tais recursos pelo Garantidor AFI à Securitizadora mediante depósito na Conta Centralizadora deverá ser realizado em até 48 (quarenta e oito) horas contados a partir da liberação pela instituição financeira.

7.1.5. Uma vez verificado o cumprimento de todas as condições indicadas nas Cláusulas 7.1.4. ou 7.1.4.1., conforme aplicáveis, a Securitizadora deverá anuir com a liberação da respectiva AFI, por meio do envio de termo de liberação (cujo modelo consta do respectivo Contrato de AFI) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo requerimento para liberação.

7.1.6. A Liberação de Unidades prevista na Cláusula 7.1.5. acima está limitada a, no máximo, 5 (cinco) Unidades por vez. Após receber o valor total do saldo devedor da respectiva Unidade na(s) Conta Centralizadora, a Securitizadora poderá liberar outra Unidade no mesmo formato previsto neste instrumento, sempre observando o limite acima.

7.1.7. Na hipótese de a respectiva Unidade não ser integralmente quitada no prazo de até 90 (noventa) dias contados da liberação, a AFI deverá ser novamente recomposta mediante a

celebração de novo instrumento de garantia, nos moldes no Contrato de AFI celebrado nesta data ou aditamento ao Contrato de AFI, conforme aplicável, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 90 (noventa) dias aqui previsto e seu registro deverá ocorrer no prazo previsto no Contrato de AFI.

CAPÍTULO
COVENANTS

8.1. *Covenants*. A Devedora e os Garantidores deverão assegurar, a todo tempo durante o prazo da Operação, que os seguintes *Covenants* sejam respeitados, sob pena de vencimento antecipado:

(i) Não pode haver redução de capital da Devedora ou dos Garantidores que sejam pessoas jurídica, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;

(ii) Não pode haver qualquer forma de reorganização societária da Devedora e/ou dos Garantidores para inclusão de novos acionistas, no quadro societário da Devedora e/ou dos Garantidores que não sejam previamente aprovadas pela Securitizadora, exceto por reorganizações societárias que não alterem o controle indireto da Devedora e/ou dos Garantidores;

(iii) Não pode haver Distribuições da Devedora;

(iv) Não pode haver atraso na entrega do Empreendimento, o que deve ocorrer até Data de Entrega, observado o prazo de cura;

(v) Não pode haver desvio e/ou atraso no desenvolvimento do Empreendimento superior a 10 (dez) pontos percentuais relativos ao avanço acumulado do Cronograma de Obras conforme Relatório de Medição;

(vi) Não pode haver o desenquadramento do LTV por mais de 45 (quarenta e cinco) dias contados da referida Data de Verificação em que tal desenquadramento foi verificado, observados os termos e condições de reenquadramento previstos na Cláusula "LTV", sendo certo que a realização de Amortização Extraordinária Compulsória para reenquadramento do LTV encerrará a contagem desse prazo;

(vii) A partir da Data de Emissão, não pode haver constituição de qualquer sociedade em contas de participação envolvendo, direta ou indiretamente, a Devedora, o Empreendimento e/ou qualquer Garantia;

(viii) O(s) Imóvel(is) deverá(ão) contar com a instituição de patrimônio de afetação e seguir as exigências e regras para seu funcionamento;

(ix) Não pode haver qualquer embargo, parcial ou total, das obras do Empreendimento, não sanado, ainda que por meio da obtenção de efeito suspensivo ou decisão liminar, em até 30 (trinta) dias contados da decretação do respectivo embargo, prorrogáveis por iguais

prazos a exclusivo critério da Securitizadora e desde que comprovado o efetivo empenho dos melhores esforços da Devedora para resolução do mérito do embargo;

(x) A Devedora não poderá contratar novas dívidas e/ou constituir garantias a terceiros, incluindo, mas não se limitando a fianças e avais;

(xi) Não é permitida a celebração de instrumentos de venda, compromissos ou acordos de venda e compra das Unidades, de forma contrária ao disposto nos Documentos da Operação, que não sejam previamente aprovadas pela Securitizadora;

(xii) A Devedora efetivará o repasse dos recebíveis oriundos das vendas das Unidades, anteriormente à respectiva Data de Vencimento, nos termos da Cláusula 6.6.4. e do Contrato de CF; e

(xiii) Não é permitida a comercialização, venda, promessa de venda, cessão ou qualquer forma de alienação das Unidades por preço inferior ao valor mínimo da média do metro quadrado (m²), qual seja R$ 14.000,00/m² (quatorze mil reais por metro quadrado), observado o disposto nos Documentos da Operação, salvo prévia e expressa aprovação da Securitizadora, sendo certo que a referida média será apurada semestralmente, após 180 (cento e oitenta) dias contados da primeira Data de Integralização dos CRI, na Data de Verificação do respectivo mês. Para fins deste instrumento, o "Preço por m²" será apurado pela divisão do Valor de Venda das Unidades por suas Áreas Privativas (Preço por m² = Valor de Venda ÷ Área Privativa), devendo tanto a Área Privativa (em m²) quanto o Valor de Venda (em R$) constar, de forma destacada, no respectivo Relatório de Monitoramento.

8.2. LTV. A todo tempo até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Devedora e o(s) Garantidor(es) deverão assegurar que seja mantido o LTV máximo de 75% (setenta e cinco por cento), o qual será calculado conforme disposto no Anexo "Fórmulas".

8.2.1. A Securitizadora, com base no Relatório de Medição e no Relatório de Monitoramento, verificará o cumprimento do LTV, ao menos uma vez por mês, na Data de Verificação, e sempre com base nas informações dispostas nos últimos relatórios disponíveis. A Securitizadora enviará ao Agente Fiduciário o resultado de cada apuração do LTV, tão logo tenha sido realizada a respectiva apuração. Sendo que a primeira verificação ocorrerá em 60 (sessenta) dias contados da data da primeira Liberação (Fundo de Obras).

8.2.2. Caso seja constatado, em qualquer Data de Verificação, o descumprimento do LTV, a Securitizadora reterá os recursos necessários disponíveis na Conta Centralizadora e os utilizará na Amortização Extraordinária Compulsória das Notas, em montante suficiente para reestabelecer integralmente o LTV, nos termos da Cascata de Pagamentos. Caso os recursos existentes na Conta Centralizadora sejam insuficientes para a recomposição do LTV, a Securitizadora notificará a Devedora informando sobre o descumprimento.

8.2.3. A Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação mencionada acima, deverá realizar o depósito, na Conta Centralizadora, de recursos para Amortização Extraordinária Compulsória e proporcional do saldo devedor das Notas, em montante suficiente para reestabelecer integralmente o LTV.

8.2.4. O não cumprimento do previsto nos itens acima será considerado como descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

8.3. *Covenant* de Receita. A Devedora e os Garantidores deverão assegurar que seja mantido, a todo momento, o *Covenant* de Receita, a partir da primeira Data de Integralização até a quitação integral das Obrigações Garantidas, o qual será calculado conforme disposto no Anexo "Fórmulas".

8.3.1. A Securitizadora, com base no Relatório de Medição e no Relatório de Monitoramento, verificará o cumprimento do *Covenant* de Receita, mensalmente, sendo a primeira verificação realizada após 60 (sessenta) dias contados da primeira Data de Integralização dos CRI, na Data de Verificação do respectivo mês.

8.3.2. Caso seja constatado pela Securitizadora que o resultado do cálculo do *Covenant* de Receita é superior a 115% (cento e quinze centésimos por cento), a Securitizadora notificará a Devedora e os Garantidores para que, a critério da Devedora e dos Garantidores, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados do envio da referida notificação, aportem recursos na Conta Centralizadora, realizem as vendas necessárias para reenquadramento, ou realizem Amortização Extraordinária Compulsória, em valor equivalente ao resultado do cálculo da fórmula do *Covenant* de Receita prevista no Anexo "Fórmulas".

8.3.3. O não cumprimento do previsto na Cláusula acima será considerado como descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e dos Garantidores, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

8.3.4. Os valores aportados na Conta Centralizadora a título de composição do *Covenant* de Receita, conforme previsto nas Cláusulas acima, serão direcionados ao Fundo de Obras.

8.4. Verificação. A Securitizadora verificará os *Covenants* estabelecidos acima, em cada Data de Verificação, com base no Relatório de Medição, no Relatório da Devedora e no Relatório de Monitoramento, sempre e quando os receba em tempo hábil, nos termos deste instrumento.

8.4.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas no Relatório da Devedora, no Relatório de Medição e no Relatório de Monitoramento.

8.4.2. Os cálculos realizados pelo Agente de Monitoramento serão validados pela Securitizadora sempre em uma Data de Verificação, nos termos deste Instrumento.

8.4.3. A primeira verificação/apuração dos *Covenants* ocorrerá com base nas informações referentes ao primeiro mês subsequente da data da primeira Liberação (Fundo de Obras), de forma a assegurar que a apuração reflita um mês de competência integral.

8.5. Relatório da Devedora. A Devedora deverá apresentar ao Agente de Monitoramento, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, o respectivo Relatório da Devedora.

8.5.1. O Relatório da Devedora será elaborado com base em informações coletadas e verificadas pela própria Devedora no âmbito do desenvolvimento do Empreendimento.

8.5.2. As informações do Relatório da Devedora podem ser imputadas no portal disponibilizado para tanto pelo Agente de Monitoramento ou encaminhadas por correio eletrônico no endereço informado pelo Agente de Monitoramento, nos termos do Contrato de Monitoramento.

8.6. Relatório da Securitizadora. As informações dos CRI estarão disponíveis no site da Securitizadora (https://www.canalsecuritizadora.com.br). Caso o Agente de Monitoramento solicite informações adicionais, a Securitizadora deverá fornecê-las no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a partir da data da solicitação.

8.7. Relatório de Monitoramento. O Agente de Monitoramento deverá apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, mensalmente, até o 8º (oitavo) Dia Útil de cada mês, o respectivo Relatório de Monitoramento.

8.7.1. O Relatório de Monitoramento será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento nos termos deste instrumento, incluindo aquelas constantes do Relatório da Devedora e do Relatório da Securitizadora.

8.7.2. As informações do Relatório de Monitoramento devem ser enviadas por e-mail à Securitizadora, na forma prevista neste instrumento e nos termos do Contrato de Monitoramento.

CAPÍTULO
EMPREENDIMENTO

9.1. Desenvolvimento. A evolução das obras do Empreendimento será apurada pelo Agente de Medição, nos termos deste Capítulo.

9.2. Relatório de Medição. O Agente de Medição deverá enviar à Securitizadora, com cópia a Devedora, mensalmente, até o 8º (oitavo) dia de cada mês o Relatório de Medição.

9.2.1. O Agente de Medição realizará medições físicas e financeiras das obras do Empreendimento de acordo com o Cronograma de Obras, mensalmente, sempre englobando o período do primeiro até o último dia do respectivo mês imediatamente anterior, e emitirá o respectivo Relatório de Medição após cada medição.

9.2.2. O Relatório de Medição deve atestar e conter, entre outras informações, a comprovação das despesas incorridas no período relevante imediatamente anterior (quando aplicável), bem como deve indicar o valor estimado das despesas para os próximos períodos relevantes das obras.

9.3. Fundo de Obras. O Fundo de Obras será constituído na Conta Centralizadora, por meio da retenção, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do saldo dos recursos da respectiva Integralização, nos termos deste instrumento, e sua complementação será realizada com recursos oriundos das demais Integralizações, bem como com os eventuais recursos excedentes da Cascata de Pagamentos, nos termos deste instrumento.

9.3.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente destinados às despesas relacionadas às obras do Empreendimento, bem como de custos financeiros comprovadamente incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, incluindo materiais e equipamentos comprados e estocados no Empreendimento, em seu almoxarifado, ou local semelhante no(s) próprio(s) Empreendimento.

9.3.2. Os recursos do Fundo de Obras serão disponibilizados à Devedora, por meio de Liberação (Fundo de Obras), e serão utilizados para o custeio das despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento, por meio de reembolso dos gastos relativos ao avanço físico-financeiro obtido no mês imediatamente anterior.

9.3.3. As respectivas Liberações (Fundo de Obras) ocorrerão em periodicidade mensal, por meio de depósito na Conta da Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis após a constatação, pela Securitizadora, que:

(i) O Relatório de Medição aplicável foi entregue à Securitizadora, e apresentou evolução de obra entre esta medição e a última;

(ii) Os comprovantes da aplicação nas obras dos recursos da penúltima Liberação (Fundo de Obras) foram entregues à Securitizadora e ao Agente de Medição e foram devidamente computados no Relatório de Medição aplicável;

(iii) Os comprovantes de pagamento referente aos Adiantamentos em dia conforme 9.4.3, se aplicável; e

(iv) As Condições Precedentes aplicáveis às respectivas Liberações (Fundos de Obras) foram integral e cumulativamente implementadas (ou renunciadas por meio de Assembleia (CRI)).

9.3.4. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento no Relatório de Medição.

9.3.5. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal fiscalização restrita ao recebimento e análise dos Relatórios de Medição e documentos acima previstos.

9.3.6. A Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão 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 e/ou ao Agente Fiduciário (conforme o caso), 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.

9.3.7. Uma vez encerradas as obras do Empreendimento, conforme atestado em Relatório de Medição e emissão do respectivo Habite-se, eventual valor remanescente no Fundo de Obras deverá ser utilizado de acordo com a Cascata de Pagamentos.

9.4. Adiantamentos. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula, a Devedora poderá solicitar os Adiantamentos, desde que a Devedora apresente à Securitizadora e ao Agente de Medição a descrição dos materiais e/ou serviços a serem pagos com tais recursos, as notas fiscais respectivas e o contrato de aquisição de tais materiais e/ou serviços.

9.4.1. Os Adiantamentos previstos acima deverão ser realizados com 2 (dois) Dias Úteis contados da data de aprovação do Agente de Medição, e deverão observar: (i) o limite máximo acumulado total de adiantamentos a serem descontados de R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais); (ii) o limite máximo do item referente ao material e/ou serviço do orçamento apresentado inicialmente; e (iii) manutenção do *covenant* previsto no item "v" da Cláusula 8.1 deste instrumento, qual seja, não pode haver desvio e/ou atraso no desenvolvimento do Empreendimento superior a 10 (dez) pontos percentuais relativos ao avanço acumulado do Cronograma de Obras conforme Relatório de Medição; sendo certo que sua liberação pela Securitizadora ficará sujeita à aprovação pelo Agente de Medição. Os Adiantamentos em valor superior ao limite máximo de R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) previsto nesta Cláusula, dependerão de aprovação prévia dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI).

9.4.2. O valor dos Adiantamentos será deduzido do Fundo de Obras a partir da data em que for liberado à Devedora, deixando de estar disponíveis para novos desembolsos do Fundo de Obras, independentemente de eventuais perecimentos, inocuidades, extravios, inadequações ou qualquer outro motivo que impeça a utilização dos materiais e/ou serviços adquiridos com recursos do Adiantamento na obra do Empreendimento.

9.4.3. Os pagamentos dos serviços e materiais a serem adquiridos com os recursos dos Adiantamentos serão realizados diretamente pela Devedora e os respectivos comprovantes deverão ser entregues ao Agente de Medição, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tais pagamentos tiverem sido realizados.

CAPÍTULO

VENCIMENTO ANTECIPADO

10.1. Eventos de Vencimento Antecipado. A Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes deste instrumento, de forma **não** automática (observado o disposto na Cláusula 10.3.2.), na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo, observados os prazos de cura aplicáveis:

OBRIGAÇÕES DA OPERAÇÃO

(i) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento;

(ii) Descumprimento, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do descumprimento;

CRÉDITO

(iii) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), conforme aplicável;

(iv) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, suas Controladas e/ou Afiliadas, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

(v) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva afiliada, sendo certo, no entanto, que o encerramento de Afiliadas como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto desenvolvido não será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado;

(vi) Protesto de títulos contra a Devedora, em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA (IBGE), salvo se, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(vii) Protesto de títulos contra qualquer Garantidor (bem como contra as respectivas Controladoras ou Controladas da Devedora e/ou dos Garantidores), em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA (IBGE), salvo se, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(viii) Descumprimento ou decretação de vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora junto a outras instituições nos mercados financeiro e de capitais, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA (IBGE), salvo se comprovado, em até 3 (três) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(ix) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras, Controladas, e demais empresas do seu grupo econômico) junto a outras instituições nos mercados financeiro e de capitais, pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras, Controladas, Afiliadas e demais empresas do seu grupo econômico), em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA (IBGE), salvo se comprovado, em até 3 (três) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(x) Decreto expropriatório, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativo de propriedade da Devedora, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), exceto caso seja obtido efeito suspensivo ou medida com o mesmo efeito no prazo de até 15 (quinze) dias contados do respectivo fato;

(xi) Sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativo de propriedade de qualquer Garantidor, ou ainda a posse, direta ou indireta, de qualquer Garantidor, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação do confisco seja superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), exceto caso seja obtido efeito suspensivo ou medida com o mesmo efeito no prazo de até 15 (quinze) dias contados do respectivo fato;

(xii) Efetivação de desapropriação ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que exproprie ativo de propriedade do Garantidor, ou ainda a posse, direta ou indireta, de qualquer Garantidor, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação seja sobre parcela igual ou superior a 30% (trinta por cento) de seus bens e/ou ativos do Garantidor, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental;

(xiii) Caso a Devedora celebre qualquer forma de endividamento no âmbito do mercado financeiro, mercado bancário e/ou mercado de capitais;

GARANTIAS

(xiv) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação;

(xv) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas;

(xvi) Recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à exigida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;

(xvii) Descumprimento da obrigação de recomposição de um *Covenant*, quando possível, nos termos exigidos neste instrumento, na forma e no prazo estabelecidos neste instrumento;

(xviii) Descumprimento da obrigação de recomposição do LTV e composição do *Covenant* de Receita, nos termos deste instrumento;

(xix) Caso a Devedora deixe de entregar qualquer informação solicitada pela Securitizadora, Agente Fiduciário, Agente de Medição e/ou Agente de Monitoramento, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto neste instrumento, observado o prazo de cura de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de envio da notificação de descumprimento;

(xx) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;

SOCIETÁRIO

(xxi) Transformação do tipo societário da Devedora e/ou alteração no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor;

(xxii) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, exceto por reorganizações societárias que não tem alterem o controle indireto da Devedora e/ou dos Garantidores;

(xxiii) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou de qualquer Garantidor, exceto por reorganizações societárias que não tem alterem o controle indireto da Devedora e/ou dos Garantidores;

(xxiv) Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação;

(xxv) Redução de capital social da Devedora e/ou da Avalista pessoa jurídica, sem a prévia autorização expressa dos Titulares dos CRI, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei 6.404, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;

(xxvi) Resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pela Devedora, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, mútuo financeiro, devolução de adiantamento para futuro aumento de capital ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios ou repasse de recursos da Devedora para outras empresas do grupo societário, (exceto os dividendos obrigatórios por lei, juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios);

(xxvii) Caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118, conforme em vigor, sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme mencionada neste item;

FORMALIZAÇÃO

(xxviii) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação, desde que não curada em prazo específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 5 (cinco) Dias Úteis por meio de aditamento ou assunção de nova obrigação com mesmo efeito;

(xxix) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;

(xxx) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos deste instrumento, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;

(xxxi) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação (com exceção deste instrumento), seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;

(xxxii) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação;

(xxxiii) Prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

(xxxiv) Constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos deste instrumento, sendo certo que a Devedora tem até a Data de Vencimento da Operação para comprovar a destinação dos recursos desta;

SEGUROS

(xxxv) Caso as obrigações de contratação, renovação e/ou de endosso de Seguros à Securitizadora previstas nos Documentos da Operação, sejam descumpridas e não sejam sanadas em prazo especificado em notificação pela Securitizadora ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da notificação de descumprimento, a critério da Securitizadora;

(xxxvi) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de qualquer Seguro contratado no âmbito da Operação;

ATIVIDADES DA DEVEDORA E GARANTIDORES

(xxxvii) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das

atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão ou em prazo especificado em notificação pela Securitizadora, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que a renovação ainda não tenha sido aprovada embora os pedidos de renovação tenham sido realizados tempestivamente e nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis;

DECISÕES JUDICIAIS, ADMINISTRATIVAS E ARBITRAIS

(xxxviii) Descumprimento pela Devedora e/ou pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, sendo certo que, decisões das quais caibam recursos e/ou que estejam sob efeito suspensivo, não serão enquadradas como descumprimento.

(xxxix) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial não transitada em julgada, em qualquer procedimento investigativo, administrativo, ou extrajudicial que não esteja sob efeito suspensivo (a ser obtido em até 15 (quinze) Dias Úteis da respectiva decisão), relacionada à Legislação Socioambiental;

(xl) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial transitada em julgado, em qualquer procedimento investigativo, administrativo, ou extrajudicial relacionada à Legislação Socioambiental;

COMPLIANCE

(xli) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, conforme decisão proferida em primeiro grau de jurisdição, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora, pelos Garantidores, por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições);

(xlii) Existência contra a Devedora, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de

administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

GERAIS

(xliii) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação, sem expressa e formal anuência da Securitizadora;

(xliv) Constituição de qualquer Ônus sobre as Garantias, quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos nos Documentos da Operação desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação;

(xlv) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; e/ou

(xlvi) Caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas (Vitacon Participações).

10.1.1. A Devedora e os Garantidores têm o dever de comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, conforme subitem "e", item "i" da Cláusula "Obrigações da Devedora" deste instrumento.

10.1.2. O descumprimento do dever mencionado acima da Devedora de comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos deste instrumento, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI.

10.1.3. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura (quando existentes) a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

10.1.4. Caso seja constatada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado pela Securitizadora, esta deverá comunicar a Devedora e/ou aos Garantidores, conforme o caso, a respeito da ocorrência.

10.1.5. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora continuará tendo direito ao recebimento das Obrigações Garantidas, enquanto não quitadas, e demais obrigações porventura devidas, pela Devedora e pelos Garantidores.

10.2. Convocação. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado não sanados nos respectivos prazos de cura (se e quando existentes), a Securitizadora deverá convocar

Assembleia (CRI), observados os procedimentos e prazos descritos no Termo de Securitização para essa convocação.

10.3. Instalação e Deliberação. As regras, procedimentos e quóruns para instalação de Assembleia (CRI), bem como para as respectivas deliberações pelos Titulares dos CRI na referida assembleia, incluindo deliberações a respeito da declaração (ou não) do vencimento antecipado das Notas, serão aquelas estipuladas no Termo de Securitização.

10.3.1. Em caso de impossibilidade de realização da Assembleia (CRI) por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso de ausência de votos suficientes para declarar o vencimento antecipado das Notas, a Securitizadora, então, deverá convocar nova(s) assembleia(s), até que se alcance o quórum suficiente e/ou tenha votos suficientes para declarar o vencimento antecipado nas Notas, salvo nas hipóteses descritas na Cláusula 10.3.2.

10.3.2. Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos nos **itens (i), (iii), (iv), (v), (xxviii)** e **(xxix)** da Cláusula "Eventos de Vencimento Antecipado", a Securitizadora deverá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes deste instrumento, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI).

10.4. Declaração de Vencimento Antecipado. O vencimento antecipado será declarado (ou não) em Assembleia (CRI), de forma fundamentada, de acordo com os Documentos da Operação e com os termos da referida assembleia, com exceção do previsto na Cláusula 10.3.2.

10.5. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas, a Devedora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor de Pagamento Antecipado em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Notas.

10.5.1. Eventual atraso no pagamento previsto acima sujeitará a Devedora ao pagamento dos respectivos Encargos Moratórios.

10.5.2. Sem prejuízo do disposto acima, e sem prejuízo da obrigação de pagamento da Devedora, na data de pagamento mencionada nesta Cláusula, a Securitizadora poderá, por conta e ordem da própria Devedora, aplicar todo e qualquer recurso existente no Patrimônio Separado no pagamento da obrigação prevista na referida Cláusula.

CAPÍTULO
DESPESAS

11.1. Despesas da Operação. Sem prejuízo do disposto acima, e por conta e ordem do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora, o tratamento das Despesas da Operação seguirá o disposto neste Capítulo.

11.2. Responsabilidade pelas Despesas da Operação. As Despesas da Operação existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades da Devedora, portanto, são de responsabilidade do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora, observado, no entanto, o disposto neste instrumento a esse respeito.

11.3. Pagamento das Despesas da Operação. A forma de pagamento das Despesas da Operação seguirá o disposto nesta Cláusula, observado o disposto na Cláusula 18.1.

11.3.1. As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores das retenções, nos termos deste instrumento.

11.3.2. As despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos neste instrumento perante qualquer Cartório de Registro de Imóveis, Cartório de Registro de Títulos e Documentos e/ou Junta Comercial, serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pelos Garantidores.

11.3.3. A fonte de pagamentos das demais Despesas da Operação, incluindo Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, serão as listadas abaixo, na ordem a seguir, de forma que os recursos de cada fonte somente sejam acessados para pagamento de Despesas da Operação caso os recursos da fonte imediatamente anterior não sejam suficientes para o respectivo pagamento:

(i) Fundo de Despesas;

(ii) Valores relacionados às Garantias depositados na Conta Centralizadora, nos termos da Cascata de Pagamentos;

(iii) Devedora e/ou Garantidores, com recursos próprios; e

(iv) Securitizadora, exclusivamente com os demais recursos líquidos eventualmente existentes no Patrimônio Separado, nos termos abaixo.

11.3.4. Em razão do disposto acima, caso, os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas da Operação deverão ser arcadas pela Securitizadora exclusivamente com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, as quais serão reembolsadas pela Devedora nos termos da Cláusula "Reembolso de Despesas".

11.3.5. Caso, após a aplicação acima mencionada, ainda existam Despesas da Operação em aberto, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, e estes decidirão sobre os pagamentos, conforme deliberação em Assembleia (CRI) convocada para este fim.

11.3.6. Na hipótese acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI) deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos

CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio.

11.3.7. 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 com os valores gastos pela Securitizadora com estas Despesas da Operação.

11.3.8. As Despesas da Operação em aberto serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Documentos da Operação.

11.3.9. No caso de necessidade de contratação de escritório de advocacia, pela Securitizadora e/ou Titulares dos CRI, em caso de vencimento antecipado das Notas e/ou para fins de excussão de qualquer Garantia, será contratado escritório indicado pelos Titulares dos CRI em Assembleia (CRI) para esse fim ou pela Securitizadora, em caso de impossibilidade de instalação ou ausência de quórum, sendo escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho, sendo certo que os custos para tanto serão arcados pela Devedora e/ou pelos Garantidores.

11.4. Reembolso de Despesas. A Devedora se obriga desde já a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora.

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

11.4.2. Os recursos de reembolso acima serão direcionados à Conta Centralizadora para fins de recomposição.

11.4.3. O reembolso acima deve ser feito pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, nesse sentido. O descumprimento dessa obrigação será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

11.4.4. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora.

11.5. Fundo de Despesas. O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Devedora, nos termos deste instrumento.

11.5.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas da Operação por parte da Devedora (incluindo os tributos aplicáveis), nos termos deste Capítulo.

11.5.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, em uma Data de Verificação, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Despesas.

11.5.3. A recomposição acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

11.5.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

11.5.5. Os eventuais valores depositados no Fundo de Despesas excedentes ao Valor de Constituição do Fundo de Despesas serão utilizados conforme a Cascata de Pagamentos.

CAPÍTULO
TRIBUTOS

12.1. Tributos. Ficarão a cargo da Devedora todos os tributos, taxas, tarifas, contribuições e demais encargos que incidam ou venham a incidir sobre os pagamentos, remuneração, reembolsos e demais obrigações devidas pela Devedora e/ou Garantidores no âmbito da Operação, incluindo todos aqueles relacionados às Despesas da Operação e/ou aos custos com cartórios e/ou Juntas Comerciais.

12.1.1. Os pagamentos mencionados acima, portanto, devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer tributos, taxas, contribuições e demais encargos que incidam ou que venham a incidir sobre os estes instituídos em conformidade com a lei, direta ou indiretamente *(gross up)*, incluindo valores de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre esses pagamentos.

12.1.2. A Devedora desde já reconhece como líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si pela Securitizadora pertinentes aos tributos, taxas contribuições e/ou demais encargos acima mencionados, devidos segundo a legislação vigente à época, os quais deverão ser liquidados, pela Devedora, por ocasião da sua apresentação, ou, ainda, reembolsados, mediante reembolso no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, quando arcado pela Securitizadora, sendo certo que, caso as obrigações sob este instrumento já tenham sido cumpridas, a Devedora será obrigada a arcar com as perdas e danos sofridos pela Securitizadora, acrescidos dos Encargos Moratórios.

12.1.3. A Devedora se responsabiliza, ainda, por todos os custos a que tenham dado causa, comprovadamente incorridos pela Securitizadora em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais em razão do disposto neste Capítulo.

12.1.4. A Devedora deve apresentar à Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, os comprovantes de pagamento de quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais, taxas, tarifas, contribuições sociais ou parafiscais incidentes, ou que venham a incidir, sobre as suas atividades conforme relacionados à Operação.

CAPÍTULO
Assembleia (NC)

6.1. Assembleia (NC). Conforme previsto no artigo 47, parágrafo terceiro, da Lei 14.195, aplicar-se-á às assembleias titulares das Notas o disposto na Lei 6.404 sobre assembleia geral de titulares das Notas. Desta forma, nos termos do artigo 71 da Lei 6.404, os titulares das Notas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia (NC) a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei 6.404.

6.2. Local. A Assembleia (NC) será realizada no local a ser definido no ato de convocação da referida assembleia.

6.3. Convocação. A Assembleia (NC) poderá ser convocada pela Devedora ou, ainda, pelos titulares das Notas que representem no mínimo 100% (cem por cento) das Notas.

6.4. Instalação. A Assembleia (NC) se instalará, nos termos do parágrafo 3º do artigo 71 da Lei 6.404, em primeira convocação, com a presença de titulares das Notas que representem metade, no mínimo, das Notas e, em segunda convocação, com qualquer número.

6.5. Comparecimento da Devedora. A presença dos representantes legais da Devedora na Assembleia (NC) é permitida.

6.6. Presidência. A presidência da Assembleia (NC) caberá ao titular das Notas eleito na própria Assembleia (NC), por maioria de votos dos presentes.

6.7. Deliberação. Nas deliberações da Assembleia (NC), a cada Nota Comercial caberá um voto.

13.1.1. As deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por titulares das Notas que representem a maioria das Notas, e em segunda convocação, pela maioria dos presentes, observado que, em qualquer hipótese, apenas os votos de titulares de Notas serão computados para fins de quórum de deliberação sem quórum mínimo.

6.8. Vinculação aos CRI. Por força da vinculação aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá se manifestar, em qualquer Assembleia (NC) convocada para deliberar sobre assuntos relativos às Notas, conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI após a realização de uma Assembleia (CRI), conforme Termo de Securitização.

13.1.2. Sem prejuízo do acima disposto, enquanto as Notas forem lastro dos CRI, ficará dispensada a realização de Assembleia (NC), uma vez que, em razão do acima disposto, esta será integralmente, e para todos os fins, substituída pela respectiva Assembleia (CRI).

CAPÍTULO
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

14.1. Obrigações da Devedora. A Devedora e os Garantidores ratificam todas as obrigações, declarações e garantias prestadas nos Documentos da Operação, e se obrigam, individualmente, ainda, a:

(i) Fornecer à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, a partir da Data de Emissão:

(a) Em relação à Devedora: até o 90º (nonagésimo) dia, prorrogável por mais 30 (trinta) dias após o encerramento de cada exercício anual ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, balanço de encerramento de exercício, relativas ao respectivo exercício encerrado;

(b) Em relação à Vitacon Participações: até o 120º (centésimo vigésimo) dia, prorrogável por mais 30 (trinta) dias após o encerramento de cada exercício anual ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado e auditadas por um dos seguintes auditores independentes registrados na CVM: Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda., KPMG Auditores Independentes Ltda., Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes Ltda., Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda., BDO RCS Auditores Independentes Ltda. ou Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.;

(c) Enviar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, anualmente, até o último Dia Útil do mês de julho de cada ano, os comprovantes do Imposto de Renda Pessoa Jurídica, no caso da Devedora e dos Garantidores pessoas jurídicas, relativos ao exercício fiscal imediatamente anterior;

(d) Em relação aos Garantidores que sejam pessoas físicas: anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, contados do encerramento do ano calendário, enviar à Securitizadora a declaração anual de capacidade patrimonial, devidamente firmada pelos respectivos Garantidores pessoa física, declarando, para todos os fins de direito, que possuem capacidade patrimonial para cumprir com as obrigações assumidas neste instrumento;

(e) Enviar, sempre que solicitado pela Securitizadora, a(s) matrícula(s) atualizada(s) do(s) Imóvel(is) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação;

(f) Cópia de qualquer decisão ou sentença judicial em desfavor da Devedora e/ou qualquer Garantidor envolvendo procedimento em montante unitário ou agregado igual ou superior a (i) R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) referentes a decisões relacionadas à Devedora; e (ii) R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) referentes a relacionadas aos Garantidores; em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação de tal decisão ou sentença judicial;

(g) Informações a respeito de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente a habilidade da Devedora e/ou de Garantidores de efetuar o pontual cumprimento das respectivas obrigações previstas nos Documentos da Operação, no todo ou em parte, incluindo a eventual ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (ou de um evento de vencimento antecipado previsto em quaisquer operações que envolvam a Devedora e os Garantidores que possam afetar a Operação), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua respectiva ocorrência;

(h) Informação sobre ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam fazer com que as declarações e garantias prestadas, nos termos deste instrumento deixem de ser válidas, corretas, precisas ou completas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua respectiva ciência;

(i) Qualquer informação relevante para a presente Operação que lhe venha a ser solicitada pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação nesse sentido, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;

(j) Qualquer informação e/ou documentação, incluindo, mas não apenas, declarações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, necessário para o acompanhamento, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, dos Eventos de Vencimento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação nesse sentido feita pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário;

(k) Os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação nesse sentido feita pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário;

(l) Relatório que contenha informação acerca do fluxo de pagamentos oriundos dos Direitos Creditórios, inadimplência, Contratos de Direitos Creditórios distratados/rescindidos ou que sejam objeto de discussão judicial, bem como quaisquer outras informações que sejam necessárias ao acompanhamento dos Direitos Creditórios, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário nesse sentido ou em prazo menor e que possibilite o atendimento de solicitação de qualquer autoridade administrativa, federal, estadual ou municipal; e

(m) Enviar à Securitizadora, anualmente a partir da primeira Data de Integralização, atualização do laudo de avaliação do(s) Imóveis(is) Garantia Adicional(is) emitido por uma das Empresas de Avaliação Autorizadas.

(ii) Comprovar, em até 90 (noventa) dias contados da expedição do alvará de execução das obras do Empreendimento (ou em prazo prorrogável por igual período desde que comprovado os melhores esforços da Devedora sob o tema), que os Seguros foram devidamente contratados e endossados à Securitizadora, de modo que a Securitizadora seja indicada como única beneficiária, respeitado o disposto na Resolução CMN 5.118, a esse respeito;

(iii) Fornecer cópia das apólices dos Seguro, bem como de comprovantes de pagamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação feita pela Securitizadora nesse sentido;

(iv) Apresentar à Securitizadora, conforme aplicável (e sempre observando a obrigação de manter o Empreendimento coberto a todo o tempo pelos Seguros) a comprovação de:

(a) renovação dos Seguros (sempre com a Securitizadora como beneficiária); ou

(b) a comunicação à seguradora responsável solicitando a respectiva renovação, sendo certo que, nesta hipótese, a Devedora deverá enviar a apólice renovada à Securitizadora em até 60 (sessenta) dias contados do referido vencimento, ou em prazo prorrogável por mais 30 (trinta) dias desde que comprovado os melhores esforços da Devedora sobre o tema.

(v) Arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Notas e dos CRI, nos termos deste instrumento, incluindo, mas não se limitando a:

(a) Todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3;

(b) Registro e a publicação dos atos necessários à emissão das Notas, tais como os Atos Societários; e

(c) Despesas com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Securitizadora em função da Operação, Documentos da Operação e/ou Garantias, tais como Agente Fiduciário, Escriturador das Notas, Agente de Medição, Agente de Monitoramento, Instituição Custodiante, agente de garantias (se aplicável), banco liquidante, escriturador e agência classificadora de risco (se aplicável), bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, nos termos dos Documentos da Operação;

(vi) Fornecer, sempre que solicitado pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário ou pelo Agente de Monitoramento, por correio eletrônico, relatório que contenha informações que sejam necessárias à apuração, verificação e cálculo do LTV pela Securitizadora e pelo Agente de Monitoramento, respeitados os prazos e obrigações recorrentes previstos neste instrumento;

(vii) Manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(viii) Não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas, nos termos deste instrumento;

(ix) Manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Devedora e/ou pelos Garantidores, conforme o caso;

(x) Manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Notas e desde que haja Notas, as declarações e garantias apresentadas neste instrumento, no que for aplicável;

(xi) Manter, durante todo o prazo da Operação, suas demonstrações financeiras completas consolidadas (conforme o caso), na forma e prazos estabelecidos neste instrumento e, quando aplicável, auditadas, observado que, nestes casos, o parecer dos auditores independentes não poderá ser do tipo “qualificado” ou “com abstenção de opinião”;

(xii) Cumprir as determinações emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;

(xiii) Cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por aqueles regulamentos, leis, regras, e ordens questionados de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas;

(xiv) Comparecer às Assembleias (NC) e Assembleia (CRI), sempre que solicitado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e autorizado pelos Titulares dos CRI, conforme aplicável;

(xv) Efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Operação, conforme previsto neste instrumento e nos Documentos da Operação;

(xvi) Não se manifestar na mídia sobre a emissão das Notas ou dos CRI objeto, conforme disposto no artigo 11 da Resolução CVM 160;

(xvii) Abster-se de negociar valores mobiliários de sua emissão, até a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, salvo nas hipóteses previstas no artigo 54, §2º, da Resolução CVM 160;

(xviii) Manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura deste instrumento e dos demais documentos relacionados à Operação de que seja parte, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações previstas nos Documentos da Operação;

(xix) Manter ou obter a dispensa e/ou protocolo de requerimento de todas as autorizações, alvarás e/ou licenças exigidas pelos órgãos competentes que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora;

(xx) Proceder a todas as diligências exigidas para suas respectivas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxi) Observar e cumprir, bem como fazer com que suas Controladas, Afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, bem como se abster de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xxii) Observar e cumprir, bem como fazer com que suas Controladas, Afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram a Legislação Socioambiental, bem como se abster de praticar quaisquer atos lesivos ao meio ambiente;

(xxiii) A Devedora e os Garantidores autorizam a Securitizadora e o Agente Fiduciário, a utilizar para sua análise todos dados e informações do Lastro, incluindo a cópia das demonstrações financeiras, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pela Devedora e pelos Garantidores, sendo que apenas a cópia das demonstrações financeiras poderá ser disponibilizada de forma pública, de forma que tal divulgação não violará o disposto na Lei Complementar n.º 105, de 10 de janeiro de 2001, conforme em vigor, e qualquer outra regulação ou disposição contratual;

(xxiv) A Devedora autoriza a Securitizadora, durante o prazo de vigência da Operação, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CNPJ, para fins de monitoramento de riscos;

(xxv) Fornecer à Securitizadora as respectivas matrículas do(s) Imóvel(is) Garantia contemplando o registro da AFI em favor da Securitizadora no prazo previsto no Contrato de AFI para tanto;

(xxvi) A Devedora se obriga a, em até 90 (noventa) dias contados da primeira Data de Integralização ou a partir de 1º de junho de 2026, o que ocorrer primeiro, apresentar à Securitizadora o alvará de construção do Empreendimento, emitido pela Prefeitura de São Paulo, prazo este que poderá ser prorrogado por 15 (quinze) dias caso a Devedora comprove que esteja envidando os melhores esforços para a sua emissão;

(xxvii) A Devedora se obriga a enviar à Securitizadora o respectivo instrumento de aditamento à Escritura de Confissão de Dívida que tem como objeto repactuar a metragem a ser entregue pela Devedora à permutante em dação em pagamento em até 30 (trinta) dias contados da data de celebração deste instrumento;

(xxviii) A Devedora se obriga a enviar à Securitizadora, em até 90 (noventa) dias contados da celebração deste instrumento, o respectivo ato societário da Oceano Negro arquivado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo que tenha como objeto aprovar a outorga da CF DAS Distribuições (Oceano Negro); e

(xxix) A Devedora e a Vitacon Rubi se obrigam a, em até 90 (noventa) dias contados da celebração deste instrumento, a enviar à Securitizadora as Certidões Negativas de Débitos de IPTU relativas ao(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is).

CAPÍTULO
DECLARAÇÕES

15.1. Declarações das Partes. Cada uma das Partes declara, individualmente e conforme aplicável, na data da assinatura deste instrumento, que:

(i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;

(ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;

(iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes

estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;

(v) Dispôs 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;

(vi) As discussões sobre o objeto deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(vii) Foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste instrumento;

(viii) Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;

(ix) Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(x) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:

(a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;

(b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;

(c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;

(d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas, Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;

(xi) Não dependem economicamente de qualquer uma das Partes;

(xii) Não se encontra (e seus representantes legais ou mandatários que assinam o presente instrumento não se encontram) em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente instrumento, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

(xiii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

(xiv) Os princípios norteadores e basilares deste instrumento são boa-fé objetiva, justiça contratual, ponderação de interesses, função social do contrato, solidariedade, cooperação, autonomia privada e consensualismo;

(xv) Conhecem e aceitam, bem como ratificam, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;

(xvi) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente; e

(xvii) Foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistidas por advogados durante toda a referida negociação.

15.2. Declarações da Devedora e dos Garantidores. A Devedora e cada Garantidor declaram, individualmente e conforme aplicável, na data da assinatura deste instrumento, que:

(i) As informações prestadas na data da assinatura deste instrumento são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;

(ii) Não omitiu nem omitirá qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI;

(iii) Todos os mandatos outorgados nos termos deste instrumento e/ou dos demais Documentos da Operação (se aplicável), o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;

(iv) Além das autorizações societárias que foram obtidas previamente ou concomitante à data deste instrumento, nenhum(a) outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro foi ou será necessária para a celebração e o cumprimento deste instrumento;

(v) Não existe qualquer disposição em outros acordos ou contratos de qualquer natureza, ou qualquer outro fato que impeça ou restrinja a constituição das obrigações assumidas e/ou o exercício de direitos outorgados neste instrumento, prevalecendo as disposições deste instrumento sobre quaisquer outros acordos ou contratos, de mesma natureza, de que sejam partes, tendo sido praticados todos os atos necessários em vista de quaisquer outros documentos ou formalidades legais, para regular a devida e eficaz constituição das presentes obrigações;

(vi) A presente Emissão de Notas (e, consequentemente a emissão dos CRI) não desenquadra quaisquer índices de endividamento previstos em eventuais operações que envolvem as Devedoras e os Garantidores;

(vii) Não há qualquer reclamação, reivindicação, processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, pessoais ou reais, judicial ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, financeira, perante qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante juízes ou tribunais arbitrais e de justiça, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar os direitos e obrigações assumidos neste instrumento;

(viii) 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 ou recebeu dilação dos prazos para o cumprimento destas obrigações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por ela devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, ou está discutindo, em boa-fé, a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;

(ix) As informações relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente sua posição patrimonial e financeira e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

(x) As informações financeiras disponibilizadas à Securitizadora, em todos os seus aspectos relevantes, representam corretamente sua posição patrimonial e financeira mais atual e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

(xi) Tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração dos índices descritos neste instrumento (se aplicável), bem como com a forma de todos os cálculos estipulados neste instrumento, os quais foram acordados por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

(xii) Cumpre e seguirá cumprindo o disposto na Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, as quais estão válidas e vigentes, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;

(xiii) Não possui conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento

administrativo ou arbitral, inquérito ou outro procedimento de investigação governamental que (i) tenha um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) vise a anular, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar qualquer Documento da Operação;

(xiv) Cumpre e seguirá cumprindo (bem como assegura que suas Controladas, Afiliadas e respectivos diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, cumprem e seguirão cumprindo) as disposições da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xv) Não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e/ou organizações antissociais e crime organizado;

(xvi) Não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria;

(xvii) Não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente instrumento, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma;

(xviii) Não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante;

(xix) Inexiste contra si e suas respectivas Afiliadas, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

(xx) Foi diligente na verificação e no melhor do seu conhecimento não existe contra si e/ou contra suas Controladas, e respectivos diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro.

(xxi) Cumpre, em todos os aspectos, as leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias e tribunais, conforme aplicáveis à condução de seus negócios, em especial os termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e

corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores, decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

(xxii) Tem conhecimento e concorda, expressamente, que os Documentos da Operação poderão ser disponibilizados aos Titulares dos CRI; e

(xxiii) A Devedora e o(s) Garantidor(es) declaram, para todos os fins de direito, que, na presente data, não existe qualquer sociedade em conta de participação, direta ou indireta, relacionada ao Empreendimento e a qualquer Garantia.

15.3. Declarações da Devedora e dos Garantidores sobre os Créditos Imobiliários, Garantias e Imóvel(is). A Devedora e cada Garantidor declaram, individualmente e conforme aplicável, a respeito dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do(s) Imóvel(is), na data da assinatura deste instrumento, que:

(i) Os bens e direitos objeto das Garantias estão, na presente data, livres e desembaraçados de todos e quaisquer Ônus, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, daqueles constituídos em garantia das Operações, salvo por aqueles previstos neste instrumento e nos respectivos Contratos de Garantia;

(ii) Inexistem decisões judiciais ou investigações em curso envolvendo a Devedora e Garantidores, ou seus representantes legais, que impliquem riscos reputacionais, legais ou operacionais à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a ações cíveis, criminais, de improbidade administrativa, medidas assecuratórias, infrações ambientais, trabalhistas, ou atos relacionados à corrupção ou condutas vedadas pela legislação nacional e internacional anticorrupção;

(iii) Inexistem registros da Devedora e Garantidores ou partes relacionadas nos cadastros de empresas inidôneas ou punidas, tais como CEIS (Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas) e CNEP (Cadastro Nacional de Empresas Punidas;

(iv) As obras do(s) Imóvel(is) são/serão (conforme aplicável) realizadas de acordo com todas as normas regulamentares e regras aplicáveis, seguindo estritamente os respectivos projetos aprovados na prefeitura e os alvarás emitidos em autorização à realização de tais construções;

(v) Não existem restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao(s) Imóvel(is) ou as Unidades que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários e/ou os Direitos Creditórios;

(vi) Não existe processo de desapropriação e tampouco aforamento, tanto em âmbito municipal quanto federal, relacionado ao(s) Imóvel(is) ou as Unidades, ou, ainda, à alguma área adjacente;

(vii) O(s) Imóvel(is) não estão localizados em área contaminada ou considerada de risco de contaminação;

(viii) O(s) Imóvel(is) atendem à legislação ambiental bem como e não tem conhecimento, até a presente data, da existência, no(s) Imóvel(is), de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;

(ix) Não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao(s) Imóvel(is);

(x) Na hipótese de passarem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao(s) Imóvel(is), responsabilizar-se-ão integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

(xi) Garantirá à Securitizadora, ou a qualquer terceiro por ele indicado, a partir da data de celebração deste instrumento, amplo e irrestrito acesso a toda e qualquer informação contábil e/ou financeira relativa ao(s) Imóvel(is), às Garantias, à Devedora e aos Garantidores;

(xii) A preservação do Aval e do valor do crédito previstos neste instrumento foram causa fundamental para a realização da Operação e para que a Securitizadora concordasse com a concessão do crédito à Devedora;

(xiii) A Devedora está apta a figurar como Devedora dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo:

(a) ter como setor principal de atividade da devedora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora;

(b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e

(c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118; e

(xxx) A destinação dos recursos obtidos com a Emissão ocorrerá em conformidade com a Resolução CMN 5.118 e com a Resolução CVM 60; e

(xxxi) Em atendimento ao disposto na 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.

15.4. Diligência. As declarações acima são realizadas no limite do melhor conhecimento das respectivas Partes a respeito do tema, sendo certo, no entanto, que as Partes foram diligentes e fizeram todas as pesquisas e verificações necessárias para afirmar as respectivas declarações acima, de forma precisa, completa e verdadeira, na forma em que foram realizadas.

15.5. Validade das Declarações. As declarações prestadas neste instrumento deverão ser válidas, verdadeiras, corretas e completas nesta data, na(s) Data(s) de Integralização (CRI) e durante a Operação.

CAPÍTULO
INDENIZAÇÃO

16.1. Indenização. A Devedora obriga-se a indenizar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, de quaisquer perdas e danos diretos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas deste instrumento, consoante decisão judicial transitada em julgado.

16.1.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato atribuível à Devedora, a Securitizadora deverá notificar prontamente a Devedora, em qualquer caso antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Devedora possa assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Securitizadora deverá cooperar com a Devedora e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. Caso a Devedora não assuma a defesa, esta reembolsará ou pagará o montante total devido pela Securitizadora como resultado de qualquer perda e dano, incluindo custas processuais, honorários sucumbenciais arbitrados judicialmente e honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento, em qualquer caso mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento comprobatório, nos respectivos prazos de vencimento. As estipulações de indenização previstas acima deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão do presente instrumento.

16.1.2. Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização em virtude de ordem judicial posteriormente revertida ou alterada, de forma definitiva, e a Securitizadora tiver tais

valores restituídos, a Securitizadora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver à Devedora, os montantes restituídos.

16.1.3. O pagamento da indenização acima será realizado pela Devedora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita enviada pela Securitizadora neste sentido.

16.2. Securitizadora Indene. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar a Devedora e/ou os Garantidores, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo ou culpa grave da Securitizadora, conforme decisão judicial transitada em julgado. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados pela Securitizadora.

16.3. Término. As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão deste instrumento.

CAPÍTULO
DIREITO DE RETENÇÃO

17.1. Direito de Retenção. As Partes concordam, desde já, que, independentemente do disposto neste instrumento, nenhuma forma de disponibilização de recursos à Devedora e/ou aos respectivos Garantidores será realizada pela Securitizadora se, no momento da respectiva disponibilização houver uma obrigação pecuniária prevista no âmbito dos Documentos da Operação descumprida por parte da Devedora e/ou dos Garantidores. Para as obrigações não pecuniárias, será avaliado caso a caso, conforme os respectivos prazos de cura e evidências de melhores esforços para resolução do descumprimento. O disposto aqui vale, inclusive, para eventuais Integralizações (CRI) e, consequentemente, Integralizações (NC) e Liberações, bem como para qualquer forma de devolução, pagamento e/ou reembolso.

CAPÍTULO
CESSÃO

18.1. Cessão. As Partes desde já reconhecem que somente poderão ceder a um terceiro seus direitos e obrigações estipulados neste instrumento mediante prévia autorização expressa da(s) outra(s) Parte(s), ressalvada a hipótese de cessão dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora para quitação dos CRI, conforme deliberado em Assembleia (CRI) e ressalvada a hipótese de dação em pagamento dos Créditos Imobiliários e Garantias aos Titulares dos CRI para fins de quitação dos CRI, nos termos da Lei 14.430.

CAPÍTULO
TÉRMINO

19.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante a quitação integral das Obrigações Garantidas.

19.2. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das obrigações previstas neste instrumento, assim como assinar e/ou fornecer todo e qualquer documento que se faça necessário para reestabelecer os bens e ativos aos Garantidores, com consequente liberação das respectivas Garantias para todos os fins de direito: (i) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do integral cumprimento das Obrigações Garantidas confirmado pela Securitizadora, na qualidade de credora e administradora do Patrimônio Separado; e (ii) em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, mediante o recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430.

19.3. Saldo do Patrimônio Separado. Todos os valores eventualmente existentes no Patrimônio Separado, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive aqueles eventualmente existentes na Conta Centralizadora, nos Fundos e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade exclusiva da Devedora.

19.3.1. A Securitizadora deverá disponibilizar à Devedora os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula "Quitação", o que, por conta e ordem da Devedora e respectivos Garantidores, será feito por meio de depósito na Conta da Devedora.

CAPÍTULO
Novação

20.1. Novação. As Partes concordam e consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que, a realização de alteração a qualquer dos termos ou condições previstos neste instrumento somente poderá ser considerada como uma novação por qualquer terceiro se (e somente se), nos termos do artigo 361 do Código Civil, o ânimo de novar das Partes for inequivocamente confirmado, por meio de declaração expressa de todas as Partes nesse sentido, constante no aditamento celebrado para a respectiva alteração. Assim, a menos que tal confirmação seja expressamente declarada pelas Partes no aditamento, como mencionado, eventual alteração dos termos e condições deste instrumento será simplesmente confirmação dos demais termos e condições já existentes e, portanto, não implicará em novação.

CAPÍTULO
REGISTROS

21.1. Arquivamentos (Atos Societários). O(s) Ato(s) Societário(s) será(serão) devidamente arquivado(s) na(s) Junta(s) Comercial(is) competente(s), conforme indicada(s) no Anexo "Condições Precedentes".

21.1.1. O(s) Ato(s) Societário(s) deve(m) ser celebrado(s) em data igual ou anterior à data de celebração do respectivo Documento da Operação cujas obrigações e celebração aprova(m).

21.1.2. O(s) protocolo(s) do(s) respectivo(s) Ato(s) Societário(s) perante a(s) Junta(s) Comercial(is) competente(s) deve(m) ser realizado(s) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva celebração.

21.1.3. O(s) arquivamento(s) do(s) Ato(s) Societário(s) deve(m) ser concluído(s) em até 20 (vinte) Dias Úteis contados do respectivo protocolo, observado o previsto na Cláusula 21.3 abaixo.

21.2. Exigências. A Devedora e os Garantidores se comprometem a atender todas as eventuais exigências formuladas pelo respectivo cartório, Junta Comercial, órgão e/ou autoridade aplicável, conforme o caso, de forma tempestiva e diligente.

21.3. Prorrogação. Um determinado prazo de registro, de arquivamento e/ou de averbação previsto neste Capítulo será automaticamente prorrogado, uma única vez, por igual período (conforme aplicável), exclusivamente em caso de exigências apresentadas pelo respectivo cartório, Junta Comercial, órgão e/ou autoridade aplicável, conforme o caso e desde que a Devedora comprove que esteja envidando os melhores esforços para o cumprimento das exigências.

21.4. Comprovação. As cópias dos protocolos, registros, arquivamentos e/ou averbações previstos neste Capítulo devem ser entregues pela Devedora e respectivos Garantidores à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua realização ou obtenção, conforme o caso.

21.5. Obrigação de Registro. A responsabilidade pela realização dos protocolos, registros e averbações previstos neste capítulo é da Devedora e dos respectivos Garantidores, sendo que, em qualquer hipótese, todo e qualquer custo ou despesa envolvido no aqui disposto será de responsabilidade exclusiva da Devedora.

21.5.1. Sem prejuízo do disposto acima, caso a Devedora e respectivos Garantidores, ao término do prazo acordado, ainda não tenham apresentado evidência do referido protocolo, registro, arquivamento e/ou averbação, conforme o caso, poderá a Securitizadora, além de tomar as medidas previstas em lei (e no presente negócio jurídico) pelo inadimplemento, proceder ao protocolo, registro, arquivamento e/ou averbação descumprido.

CAPÍTULO
COMUNICAÇÕES

22.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, serão realizados mediante o envio de mensagem eletrônica enviada por meio da rede mundial de computadores (ou carta registrada com “aviso de recebimento”), remetida aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado por escrito.

Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.
Vitacon Participações S.A.
Vitacon Rubi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.
Alexandre Lafer Frankel
Rua dos Pinheiros, nº 1673, 7º andar, Pinheiros
CEP 05.422-012, São Paulo, SP
At.: André Frankel / Jessica Knoblich
Telefone: (11) 3588-4700
E-mail: andre.frankel@vitacon.com.br; jessicaknoblich@vitacon.com.br;

operacoes@vitacon.com.br

Canal Companhia de Securitização
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano
CEP 01.451-913, São Paulo/SP
At.: Nathalia Machado e Amanda Martins
Tel.: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

22.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por: (i) e-mail serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação; ou (ii) meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

22.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

22.2.2. A Devedora e os respectivos Garantidores concordam que qualquer comunicação enviada nos termos desta Cláusula à Devedora e/ou a um Garantidor serão consideradas devidamente realizada para todos (Devedora e Garantidores), mesmo que referida comunicação tenha sido recebida apenas por um deles, valendo esta Cláusula como mandato recíproco, na forma do artigo 653 e seguintes do Código Civil.

22.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima deve ser informada, de imediato, a todas as demais Partes.

22.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada.

CAPÍTULO
DISPOSIÇÕES GERAIS

23.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data, com exceção dos documentos relacionados à Operação.

23.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

23.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

23.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

23.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

23.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

23.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

23.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado 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.

23.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam, ainda, que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que (e somente se) houver necessidade de:

(i) Adequar os Documentos da Operação a normas legais e regulamentares;

(ii) Corrigir erro material, seja ele um erro grosseiro, de remissão, de digitação ou aritmético;

(iii) Eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos Documentos da Operação;

(iv) Atualizar dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação;

(v) Alterar remuneração dos prestadores de serviço da Operação (desde que não acarrete onerosidade adicional aos Titulares dos CRI ou ao patrimônio separado dos CRI);

(vi) Refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;

(vii) Alterar a proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação;

(viii) Atender exigências apresentadas por cartórios, juntas comerciais, B3, CVM, autoridades, autarquias, câmaras de liquidação, entidades de registro, órgãos reguladores e/ou mercados de negociação, conforme o caso, para os fins dos Documentos da Operação, sendo certo que, neste caso, as respectivas Partes responsáveis se obrigam a sanar as eventuais exigências, no respectivo prazo concedido, bem como a observar eventuais prazos exigidos nos Documentos da Operação para tanto; e/ou

(ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

23.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

23.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

23.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

23.11. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

23.12. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

23.13. Proteção de Dados. A Devedora e os Garantidores consentem/consentiram, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação aplicáveis, e de maneira livre, esclarecida e inequívoca,

que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento dessas informações com os participantes da Operação, o que inclui a divulgação de informações consideradas relevantes para os investidores em relatórios gerenciais de carteira de ativos.

23.14. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

23.15. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Lei 14.063, MP 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

23.15.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartório(s) de Registro de Imóveis, Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Notas, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

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

CAPÍTULO
LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

24.1. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

24.2. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a MP 2.200-2.

São Paulo, 19 de junho de 2026.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{seguem página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável}

Página de Assinaturas

Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.

Nome: Alexandre Lafer Frankel
Cargo: Diretor Presidente
CPF n.º: 269.120.538-07
E-mail: ceo@vitacon.com.br

Canal Companhia de Securitização

Nome: Amanda Regina Martins
Cargo: Diretora
CPF n.º: 430.987.638-25
E-mail: estruturacao@canalsecuritizadora.com.br

Vitacon Participações S.A.

Nome: Alexandre Lafer Frankel
Cargo: Diretor Presidente
CPF n.º: 269.120.538-07
E-mail: ceo@vitacon.com.br

Vitacon Rubi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Nome: Alexandre Lafer Frankel
Cargo: Diretor Presidente
CPF n.º: 269.120.538-07
E-mail: ceo@vitacon.com.br

Alexandre Lafer Frankel

CPF n.º: 269.120.538-07
E-mail: ceo@vitacon.com.br

ANEXO

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

ANEXO NC 1ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	20/07/2026	Sim	Não	0,0000%
2	20/08/2026	Sim	Não	0,0000%
3	18/09/2026	Sim	Não	0,0000%
4	20/10/2026	Sim	Não	0,0000%
5	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
6	18/12/2026	Sim	Não	0,0000%
7	20/01/2027	Sim	Não	0,0000%
8	18/02/2027	Sim	Não	0,0000%
9	18/03/2027	Sim	Não	0,0000%
10	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
11	20/05/2027	Sim	Não	0,0000%
12	18/06/2027	Sim	Não	0,0000%
13	20/07/2027	Sim	Não	0,0000%
14	19/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15	20/09/2027	Sim	Não	0,0000%
16	20/10/2027	Sim	Não	0,0000%
17	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%
18	20/12/2027	Sim	Não	0,0000%
19	20/01/2028	Sim	Não	0,0000%
20	18/02/2028	Sim	Não	0,0000%
21	20/03/2028	Sim	Não	0,0000%
22	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
23	18/05/2028	Sim	Não	0,0000%
24	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
25	20/07/2028	Sim	Não	0,0000%
26	18/08/2028	Sim	Não	0,0000%
27	20/09/2028	Sim	Não	0,0000%
28	19/10/2028	Sim	Não	0,0000%
29	17/11/2028	Sim	Não	0,0000%
30	20/12/2028	Sim	Não	0,0000%
31	18/01/2029	Sim	Não	0,0000%
32	20/02/2029	Sim	Não	0,0000%
33	20/03/2029	Sim	Não	0,0000%
34	19/04/2029	Sim	Não	0,0000%
35	18/05/2029	Sim	Não	0,0000%
36	20/06/2029	Sim	Não	0,0000%
37	19/07/2029	Sim	Não	0,0000%
38	20/08/2029	Sim	Não	0,0000%
39	20/09/2029	Sim	Não	0,0000%
40	18/10/2029	Sim	Não	0,0000%

41	19/11/2029	Sim	Não	0,0000%
42	20/12/2029	Sim	Não	0,0000%
43	18/01/2030	Sim	Não	0,0000%
44	20/02/2030	Sim	Não	0,0000%
45	20/03/2030	Sim	Não	0,0000%
46	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
47	20/05/2030	Sim	Não	0,0000%
48	19/06/2030	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO NC 2ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	20/07/2026	Sim	Não	0,0000%
2	20/08/2026	Sim	Não	0,0000%
3	18/09/2026	Sim	Não	0,0000%
4	20/10/2026	Sim	Não	0,0000%
5	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
6	18/12/2026	Sim	Não	0,0000%
7	20/01/2027	Sim	Não	0,0000%
8	18/02/2027	Sim	Não	0,0000%
9	18/03/2027	Sim	Não	0,0000%
10	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
11	20/05/2027	Sim	Não	0,0000%
12	18/06/2027	Sim	Não	0,0000%
13	20/07/2027	Sim	Não	0,0000%
14	19/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15	20/09/2027	Sim	Não	0,0000%
16	20/10/2027	Sim	Não	0,0000%
17	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%
18	20/12/2027	Sim	Não	0,0000%
19	20/01/2028	Sim	Não	0,0000%
20	18/02/2028	Sim	Não	0,0000%
21	20/03/2028	Sim	Não	0,0000%
22	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
23	18/05/2028	Sim	Não	0,0000%
24	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
25	20/07/2028	Sim	Não	0,0000%
26	18/08/2028	Sim	Não	0,0000%
27	20/09/2028	Sim	Não	0,0000%
28	19/10/2028	Sim	Não	0,0000%
29	17/11/2028	Sim	Não	0,0000%
30	20/12/2028	Sim	Não	0,0000%
31	18/01/2029	Sim	Não	0,0000%
32	20/02/2029	Sim	Não	0,0000%
33	20/03/2029	Sim	Não	0,0000%

34	19/04/2029	Sim	Não	0,0000%
35	18/05/2029	Sim	Não	0,0000%
36	20/06/2029	Sim	Não	0,0000%
37	19/07/2029	Sim	Não	0,0000%
38	20/08/2029	Sim	Não	0,0000%
39	20/09/2029	Sim	Não	0,0000%
40	18/10/2029	Sim	Não	0,0000%
41	19/11/2029	Sim	Não	0,0000%
42	20/12/2029	Sim	Não	0,0000%
43	18/01/2030	Sim	Não	0,0000%
44	20/02/2030	Sim	Não	0,0000%
45	20/03/2030	Sim	Não	0,0000%
46	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
47	20/05/2030	Sim	Não	0,0000%
48	21/06/2030	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO NC 3ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	20/07/2026	Sim	Não	0,0000%
2	20/08/2026	Sim	Não	0,0000%
3	18/09/2026	Sim	Não	0,0000%
4	20/10/2026	Sim	Não	0,0000%
5	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
6	18/12/2026	Sim	Não	0,0000%
7	20/01/2027	Sim	Não	0,0000%
8	18/02/2027	Sim	Não	0,0000%
9	18/03/2027	Sim	Não	0,0000%
10	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
11	20/05/2027	Sim	Não	0,0000%
12	18/06/2027	Sim	Não	0,0000%
13	20/07/2027	Sim	Não	0,0000%
14	19/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15	20/09/2027	Sim	Não	0,0000%
16	20/10/2027	Sim	Não	0,0000%
17	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%
18	20/12/2027	Sim	Não	0,0000%
19	20/01/2028	Sim	Não	0,0000%
20	18/02/2028	Sim	Não	0,0000%
21	20/03/2028	Sim	Não	0,0000%
22	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
23	18/05/2028	Sim	Não	0,0000%
24	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
25	20/07/2028	Sim	Não	0,0000%
26	18/08/2028	Sim	Não	0,0000%

27	20/09/2028	Sim	Não	0,0000%
28	19/10/2028	Sim	Não	0,0000%
29	17/11/2028	Sim	Não	0,0000%
30	20/12/2028	Sim	Não	0,0000%
31	18/01/2029	Sim	Não	0,0000%
32	20/02/2029	Sim	Não	0,0000%
33	20/03/2029	Sim	Não	0,0000%
34	19/04/2029	Sim	Não	0,0000%
35	18/05/2029	Sim	Não	0,0000%
36	20/06/2029	Sim	Não	0,0000%
37	19/07/2029	Sim	Não	0,0000%
38	20/08/2029	Sim	Não	0,0000%
39	20/09/2029	Sim	Não	0,0000%
40	18/10/2029	Sim	Não	0,0000%
41	19/11/2029	Sim	Não	0,0000%
42	20/12/2029	Sim	Não	0,0000%
43	18/01/2030	Sim	Não	0,0000%
44	20/02/2030	Sim	Não	0,0000%
45	20/03/2030	Sim	Não	0,0000%
46	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
47	20/05/2030	Sim	Não	0,0000%
48	24/06/2030	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO NC 4ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	20/07/2026	Sim	Não	0,0000%
2	20/08/2026	Sim	Não	0,0000%
3	18/09/2026	Sim	Não	0,0000%
4	20/10/2026	Sim	Não	0,0000%
5	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
6	18/12/2026	Sim	Não	0,0000%
7	20/01/2027	Sim	Não	0,0000%
8	18/02/2027	Sim	Não	0,0000%
9	18/03/2027	Sim	Não	0,0000%
10	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
11	20/05/2027	Sim	Não	0,0000%
12	18/06/2027	Sim	Não	0,0000%
13	20/07/2027	Sim	Não	0,0000%
14	19/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15	20/09/2027	Sim	Não	0,0000%
16	20/10/2027	Sim	Não	0,0000%
17	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%
18	20/12/2027	Sim	Não	0,0000%
19	20/01/2028	Sim	Não	0,0000%

20	18/02/2028	Sim	Não	0,0000%
21	20/03/2028	Sim	Não	0,0000%
22	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
23	18/05/2028	Sim	Não	0,0000%
24	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
25	20/07/2028	Sim	Não	0,0000%
26	18/08/2028	Sim	Não	0,0000%
27	20/09/2028	Sim	Não	0,0000%
28	19/10/2028	Sim	Não	0,0000%
29	17/11/2028	Sim	Não	0,0000%
30	20/12/2028	Sim	Não	0,0000%
31	18/01/2029	Sim	Não	0,0000%
32	20/02/2029	Sim	Não	0,0000%
33	20/03/2029	Sim	Não	0,0000%
34	19/04/2029	Sim	Não	0,0000%
35	18/05/2029	Sim	Não	0,0000%
36	20/06/2029	Sim	Não	0,0000%
37	19/07/2029	Sim	Não	0,0000%
38	20/08/2029	Sim	Não	0,0000%
39	20/09/2029	Sim	Não	0,0000%
40	18/10/2029	Sim	Não	0,0000%
41	19/11/2029	Sim	Não	0,0000%
42	20/12/2029	Sim	Não	0,0000%
43	18/01/2030	Sim	Não	0,0000%
44	20/02/2030	Sim	Não	0,0000%
45	20/03/2030	Sim	Não	0,0000%
46	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
47	20/05/2030	Sim	Não	0,0000%
48	25/06/2030	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO NC 5ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	20/07/2026	Sim	Não	0,0000%
2	20/08/2026	Sim	Não	0,0000%
3	18/09/2026	Sim	Não	0,0000%
4	20/10/2026	Sim	Não	0,0000%
5	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
6	18/12/2026	Sim	Não	0,0000%
7	20/01/2027	Sim	Não	0,0000%
8	18/02/2027	Sim	Não	0,0000%
9	18/03/2027	Sim	Não	0,0000%
10	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
11	20/05/2027	Sim	Não	0,0000%
12	18/06/2027	Sim	Não	0,0000%

13	20/07/2027	Sim	Não	0,0000%
14	19/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15	20/09/2027	Sim	Não	0,0000%
16	20/10/2027	Sim	Não	0,0000%
17	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%
18	20/12/2027	Sim	Não	0,0000%
19	20/01/2028	Sim	Não	0,0000%
20	18/02/2028	Sim	Não	0,0000%
21	20/03/2028	Sim	Não	0,0000%
22	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
23	18/05/2028	Sim	Não	0,0000%
24	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
25	20/07/2028	Sim	Não	0,0000%
26	18/08/2028	Sim	Não	0,0000%
27	20/09/2028	Sim	Não	0,0000%
28	19/10/2028	Sim	Não	0,0000%
29	17/11/2028	Sim	Não	0,0000%
30	20/12/2028	Sim	Não	0,0000%
31	18/01/2029	Sim	Não	0,0000%
32	20/02/2029	Sim	Não	0,0000%
33	20/03/2029	Sim	Não	0,0000%
34	19/04/2029	Sim	Não	0,0000%
35	18/05/2029	Sim	Não	0,0000%
36	20/06/2029	Sim	Não	0,0000%
37	19/07/2029	Sim	Não	0,0000%
38	20/08/2029	Sim	Não	0,0000%
39	20/09/2029	Sim	Não	0,0000%
40	18/10/2029	Sim	Não	0,0000%
41	19/11/2029	Sim	Não	0,0000%
42	20/12/2029	Sim	Não	0,0000%
43	18/01/2030	Sim	Não	0,0000%
44	20/02/2030	Sim	Não	0,0000%
45	20/03/2030	Sim	Não	0,0000%
46	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
47	20/05/2030	Sim	Não	0,0000%
48	26/06/2030	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO NC 6ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	20/07/2026	Sim	Não	0,0000%
2	20/08/2026	Sim	Não	0,0000%
3	18/09/2026	Sim	Não	0,0000%
4	20/10/2026	Sim	Não	0,0000%
5	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%

6	18/12/2026	Sim	Não	0,0000%
7	20/01/2027	Sim	Não	0,0000%
8	18/02/2027	Sim	Não	0,0000%
9	18/03/2027	Sim	Não	0,0000%
10	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
11	20/05/2027	Sim	Não	0,0000%
12	18/06/2027	Sim	Não	0,0000%
13	20/07/2027	Sim	Não	0,0000%
14	19/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15	20/09/2027	Sim	Não	0,0000%
16	20/10/2027	Sim	Não	0,0000%
17	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%
18	20/12/2027	Sim	Não	0,0000%
19	20/01/2028	Sim	Não	0,0000%
20	18/02/2028	Sim	Não	0,0000%
21	20/03/2028	Sim	Não	0,0000%
22	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
23	18/05/2028	Sim	Não	0,0000%
24	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
25	20/07/2028	Sim	Não	0,0000%
26	18/08/2028	Sim	Não	0,0000%
27	20/09/2028	Sim	Não	0,0000%
28	19/10/2028	Sim	Não	0,0000%
29	17/11/2028	Sim	Não	0,0000%
30	20/12/2028	Sim	Não	0,0000%
31	18/01/2029	Sim	Não	0,0000%
32	20/02/2029	Sim	Não	0,0000%
33	20/03/2029	Sim	Não	0,0000%
34	19/04/2029	Sim	Não	0,0000%
35	18/05/2029	Sim	Não	0,0000%
36	20/06/2029	Sim	Não	0,0000%
37	19/07/2029	Sim	Não	0,0000%
38	20/08/2029	Sim	Não	0,0000%
39	20/09/2029	Sim	Não	0,0000%
40	18/10/2029	Sim	Não	0,0000%
41	19/11/2029	Sim	Não	0,0000%
42	20/12/2029	Sim	Não	0,0000%
43	18/01/2030	Sim	Não	0,0000%
44	20/02/2030	Sim	Não	0,0000%
45	20/03/2030	Sim	Não	0,0000%
46	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
47	20/05/2030	Sim	Não	0,0000%
48	27/06/2030	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO

CONDIÇÕES PRECEDENTES

As Partes acordaram que as condições específicas que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a respectiva Liberação possa ocorrer estão listadas exclusivamente neste Anexo. Assim, e para fins de esclarecimento, todas as Partes têm ciência de que as Liberações somente serão realizadas se a comprovação da implementação integral e cumulativa das respectivas Condições Precedentes abaixo listadas tiver sido verificada pela Securitizadora.

1. Condições Precedentes Primeira Liberação (Fundo de Obras). As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a primeira Liberação (Fundo de Obras) possa ocorre, sem prejuízo das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição:

Condição Precedente
Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação (com exceção do Anúncio de Encerramento e o Anúncio de Início das demais séries da oferta dos CRI);
Inscrição da Securitizadora como titular das Notas perante o Escriturador;
Recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Auditoria;
Recebimento, pela Securitizadora, da Opinião Legal emitida pelos respectivos assessores legais;
Registro do Termo de Securitização na B3;
Emissão dos CRI em montante suficiente para a primeira Liberação (Fundo de Obras);
Admissão da respectiva série dos CRI para distribuição e negociação na B3;
Depósito das CCI em sistema de registro e liquidação financeira devidamente autorizado pelo Banco Central;
Recebimento, pela Securitizadora, do respectivo termo de liberação da alienação fiduciária constituída sobre o(s) Imóvel(is) Empreendimento outorgada em favor do Banco Daycoval S.A. em 17/06/2024;
Recebimento, pela Securitizadora, do respectivo instrumento de aditamento à Escritura de Confissão de Dívida que tem como objeto repactuar a metragem a ser entregue pela Devedora à permutante em dação em pagamento;
Arquivamento do Ato Societário (Mar Turquesa) na Junta Comercial de São Paulo;
Arquivamento do Ato Societário (Vitacon Participações) na Junta Comercial de São Paulo;
Arquivamento do Ato Societário (Vitacon Rubi) na Junta Comercial de São Paulo;
Arquivamento do Instrumento de Alteração Contratual da Sociedade perante a Junta Comercial de São Paulo;
Protocolo para arquivamento da ACS da Sociedade perante a Junta Comercial de São Paulo, que tem como a finalidade de refletir a AFP em favor da Securitizadora;
Registro do(s) Contrato(s) de AFP aplicável(is) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP;
Protocolo do(s) Contrato(s) de AFI perante o: (i) 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, para fins do(s) Imóvel(is) Garantia Empreendimento; e (ii) 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, para fins do(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is);
Registro do(s) Contrato(s) de CF aplicável(is) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP;
Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Adimplência e Veracidade perfeitamente formalizada pela Devedora e pelos Garantidores;
Subscrição e integralização dos CRI (e, portanto, das Notas) em montante suficiente para realização da primeira Liberação (Fundo de Obras).

Observações:
**Para os fins deste instrumento, a "perfeita formalização" de um ato ou documento significará a sua assinatura pelas respectivas Partes e verificação dos poderes dos representantes dessas Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital.*

2. Condições Precedentes Demais Liberações (Fundo de Obras). As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que as demais Liberações (Fundo de Obras) à Devedora após a primeira possam ocorrer:

Condição Precedente
Cumprimento e manutenção de todas as Condições Precedentes – Primeira Liberação (Fundo de Obras),
Registro do(s) Contrato(s) de AFI perante o: (i) 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, para fins do(s) Imóvel(is) Garantia Empreendimento; e (ii) 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, para fins do(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is);
Arquivamento da ACS da Sociedade perante a Junta Comercial de São Paulo, que tem como a finalidade de refletir a AFP em favor da Securitizadora;
Constatação, pela Securitizadora, de que os recursos da Liberação (Fundo de Obras) anterior (se aplicável) foram integral e corretamente aplicados, nos termos do Lastro – observado que esta condição será aplicável a partir da segunda Liberação (Fundo de Obras);
Constatação, pela Securitizadora, de que após a realização da respectiva Liberação (Fundo de Obras) não haverá descumprimento do LTV e/ou do Covenant de Receita;
Existência de recursos no Fundo de Obras em montante suficiente para a respectiva Liberação (Fundo de Obras) à Devedora;
Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Adimplência e Veracidade perfeitamente formalizada pela Devedora e pelos Garantidores, observado que referida declaração será enviada à Securitizadora na data da primeira integralização dos CRI da oferta de cada Série.
Subscrição e integralização dos CRI (e, portanto, das Notas) em montante suficiente para realização das demais Liberações (Fundo de Obras).

A(s) constatação(ões) prevista(s) acima será(ão) realizada(s) pela Securitizadora e exclusivamente com base em Relatórios de Medição e Relatórios de Monitoramento disponibilizados à Securitizadora.

ANEXO

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo ("**Destinação de Recursos**"), sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Termo.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados pela Devedora, conforme indicado abaixo, para custeio de despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma ("**Despesas Imobiliárias**") do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo ("**Imóvel(is) Destinatário(s)**"):

Tabela 1

Imóvel	Matrícula	Cartório	Endereço	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Sociedade Destinatária
1	145.784	2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Padre Chico, 183 – Perdizes, CEP 05.008-010, São Paulo/SP	100%	NÃO	NÃO	Sim, registrada sob R. 3 da matrícula	**Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 53.932.834/0001-00

2. A distribuição de recursos e respectivo uso, por Imóvel Destinatário, está descrita na Tabela 2, abaixo:

Tabela 2: Identificação do uso dos recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Uso dos Recursos	Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel Destinatário
1	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros)	100%

3. A comprovação da Destinação de Recursos acima, será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato ou comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos para fins de comprovação da aquisição dos Imóvel(is) Destinatário(s); contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, cronograma físico financeiro e o relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, para os fins de construção e/ou reforma dos Imóvel(is) Destinatário(s) e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação ("**Documentos de Destinação**"), os quais serão enviados no prazo do item 14 abaixo.

4. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.

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

6. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora, para fins de verificação da Destinação de Recursos. A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da

Destinação de Recursos apenas 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.

7. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Operação, exclusivamente conforme previsto neste Anexo.

8. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Operação, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

9. Adicionalmente, sempre que solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.

10. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

11. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado do Lastro, na forma prevista neste instrumento.

12. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI 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 da Operação de forma diversa da estabelecida neste Anexo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização aqui previsto está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da Operação, acrescido (i) da Remuneração, calculada de acordo com o disposto no Lastro; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

13. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização) empenhando melhores esforços para cumprir o cronograma indicativo e não vinculante constante da Tabela 3, abaixo:

Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) (semestral, em R$)

Imóvel	2º Semestre/26	1º Semestre/27	2º Semestre/27	1º Semestre/28	2º Semestre/28	1º Semestre/29	2º Semestre/29	1º Semestre/2030
1	5.088.326,28	5.088.326,28	6.023.258,38	6.023.258,38	23.223.627,37	19.074.399,14	17.025.628,33	6.726.587,92

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos da Operação em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, o Cronograma Indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Ademais, 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.

14. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à data de vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que comprovem a aplicação acima. Para esse fim, a Devedora deverá enviar ao

Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente no último dia dos meses subsequentes aos encerramentos dos semestres findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, Relatório Semestral no modelo abaixo, cujo primeiro Relatório Semestral será devido em 30 de junho de 2026 e o segundo em 31 de dezembro de 2026 e assim sucessivamente, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação:

> ***{Qualificação da Devedora}**, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("**Devedora**"), em cumprimento ao disposto no {Nome do Lastro} ("**Lastro**"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastro e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:*

Denominação Imóvel Destinatário	***Proprietário***	***Matrícula / Cartório Endereço***	***Status da Obra (%)***	***Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição, construção, reforma***	***Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo {x} / TED {x} / DOC {x} / boleto (autenticação) / outros***	***Comprovante de pagamento***	***Percentual do recurso utilizado no semestre***	***Valor gasto no semestre***
{==}	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*
Total destinado no semestre								*{==} %*
Valor desembolsado								*R$ {==}*
Saldo a destinar								*R$ {==}*
Valor Total da Operação								*R$ {==}*

> *Declara que os Documentos de Destinação, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.*

15. Os recursos a serem destinados aos Imóvel(is) Destinatário(s) serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na Tabela 3, acima. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinatário, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a este instrumento, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento que se faça necessário, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinatário.

16. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

17. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários para fins de à aquisição, construção e/ou reforma, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em Assembleia (CRI), observadas as regras, procedimentos e quóruns previstos no Termo de Securitização, e desde que observados os requisitos previstos nos itens 3 e 4 acima.

18. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Lastro (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:

(i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e

(ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Lastro, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

19. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

ANEXO

DESPESAS DA OPERAÇÃO

Valores das Despesas da Operação

DESPESAS FLAT

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
ANBIMA	Registro da Base de Dados (CRI)	A vista	0,003968%	R$ 14.169,00	0,00%	R$ 14.169,00
ANBIMA	Registro de Ofertas Públicas	A vista	0,003968%	R$ 14.169,00	0,00%	R$ 14.169,00
B3 | CETIP	Registro de Valores Mobiliários	A vista	0,023000%	R$ 21.850,00	0,00%	R$ 21.850,00
NFA	Assessor Legal	A vista		R$ 203.000,00	15,52%	R$ 240.291,10
FLH	Assessor Legal	A vista		R$ 78.000,00	15,62%	R$ 92.438,97
OT	Custodia	A vista		R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82
OT	Registro	A vista		R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82
OT	Escrituração e Liquidação (1)	A vista		R$ 8.000,00	12,15%	R$ 9.106,43
OT	Agente fiduciário (implantação)	A vista		R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
OT	Agente fiduciário (anual)	A vista		R$ 17.000,00	12,15%	R$ 19.351,17
OT	Escriturador das Notas Comerciais (3)	A vista		R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
Canal	Taxa de Emissão	A vista		R$ 50.000,00	16,33%	R$ 59.758,58
Canal	Taxa de Gestão (2)	A vista		R$ 7.900,00	16,33%	R$ 9.441,85
Hedge	Coordenador líder (4)	A vista		R$ 135.000,00	11,15%	R$ 151.941,47
Estruturador	Estruturação	A vista	3,000000%	R$ 2.850.000,00	20,62%	R$ 3.590.325,02
Distribuidor	Distribuição (5)	Conforme Integralização	3,158403%	R$ 3.000.483,13	0,00%	R$ 3.000.483,13
Neo	Auditoria de Carteira	A vista		R$ 7.850,00	14,25%	R$ 9.154,52
CTE	Medição de Obra	A vista		R$ 6.200,00	0,00%	R$ 6.200,00
Printer	Printer	A vista		R$ 7.000,00	0,00%	R$ 7.000,00
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000%	R$ 28.500,00	0,00%	R$ 28.500,00
TOTAL				**R$ 6.471.121,13**		**R$ 7.299.222,93**

(1) + R$5.400,00 por ano por Série adicional, a partir da 2ª (inclusive); (2) Será devido o valor adicional de R$650 mensais por série adicional a partir da 2ª, se houver, líquido de quaisquer tributos; (3) R$ 4.800,00 por ano por série adicional a partir da 2ª (inclusive); (4) o valor poderá ser revertido como deságio aos investidores

DESPESAS RECORRENTES

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 | CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,000800%	R$ 760,00	0,00%	R$ 760,00
B3 | CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,002000%	R$ 1.900,00	0,00%	R$ 1.900,00
B3 | CETIP	Taxa de utilização B3 | Cetip	Mensal		R$ 100,00	0,00%	R$ 100,00
OT	Escrituração e Liquidação (1)	Anual		R$ 8.000,00	12,15%	R$ 9.106,43
OT	Custodiante	Anual		R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82
OT	Destinação de Recursos	Semestral		R$ 1.200,00	12,15%	R$ 1.365,96

OT	Escriturador das Notas Comerciais (3)	Anual	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
OT	Agente fiduciário (anual)	Anual	R$ 17.000,00	12,15%	R$ 19.351,17
Canal	Taxa de Gestão (2)	Mensal	R$ 7.900,00	11,15%	R$ 8.891,39
Neo	Monitoramento e Espelhamento (2)	Mensal	R$ 2.000,00	13,00%	R$ 2.298,85
CTE	Medição de Obra	Mensal	R$ 6.500,00	0,00%	R$ 6.500,00
Contabilidade	Contabilidade	Mensal	R$ 350,00	0,00%	R$ 350,00
Itaú	Tarifa conta do patrimônio separado	Mensal	R$ 500,00	0,00%	R$ 500,00
Auditor	Auditoria	Anual	R$ 4.500,00	13,65%	R$ 5.211,35
			R$ 61.710,00		**R$ 68.856,50**

Descrição das Despesas da Operação

(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) remuneração da Securitizadora no valor de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, na primeira data de subscrição e integralização dos CRI;

(3) taxa de administração no valor de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais por Patrimônio Separado, observado o custo extra de R$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) mensais por série adicional a partir da 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, consequentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;

(4) em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em cartórios de registro, quando for o caso, será devida pela Devedora 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 houver (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; (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, covenants, repasses, destinação, garantias e de condições precedentes; (vi) verificação e formalização dos contratos de repasse e termos de liberação; 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, acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.;

(5) remuneração da Instituição Custodiante: , nos seguintes termos:

(a) Registro da CCI. Será devido, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, o pagamento único no valor indicado na tabela acima, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da primeira 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. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(b) Custódia. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor indicado na tabela acima, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(c) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

(e) as parcelas citadas nos itens "b" e "c" serão atualizadas pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento subsequentes, calculadas pro rata die, se necessário;

(f) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(g) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die;

(h) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI;

(i) A Emissora deverá requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo das demandas oriundas desta operação, bem como arcar com eventuais custos pela contratação de escritório de advocacia, condenações, honorários de sucumbência e demais gastos efetivamente incorridos, pela Instituição Custodiante, em decorrência de ato lesivo à presente emissão por culpa, reconhecida por decisão judicial transitada em julgado, exclusiva da Securitizadora. A contratação de escritório de advocacia, escolhido de comum acordo com a Instituição Custodiante, será realizada diretamente pela Emissora. Por fim, os demais aspectos envolvendo a remuneração da Instituição Custodiante que não sejam aqui tratados seguirão o disposto no Contrato de Custódia, a ser celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante.

(h) os demais aspectos envolvendo a remuneração da Instituição Custodiante que não sejam aqui tratados seguirão o disposto no "Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.

(6) remuneração do Escriturador: a título de escrituração dos CRIs, serão devidas parcelas anuais de R$ 8.000,00 (oito mil reais) pela primeira série e parcelas anuais adicionais de R$ 5.400,00 (cinco mil e quatrocentos reais) por série adicional, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização;

(7) remuneração do Escriturador do Lastro: a título de escrituração do Lastro, serão devidas parcelas anuais de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) pela primeira série e parcelas anuais adicionais de R$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização;

(8) remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, às custas do Patrimônio Separado, com recursos do Fundo de Despesas, até a total quitação dos CRI, conforme previsto abaixo, observado que as despesas flat serão arcadas conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures. pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas 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. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee".

(a) pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento.

(b) Por cada evento de verificação semestral da Destinação dos Recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo a primeira parcela devida em 31 de julho de 2026 e o segundo em 31 de janeiro de 2027, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "c" acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar.

(c) Pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor indicado na Tabela 2, acima, sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas 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. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die.

(d) Em caso de inadimplemento, pela Devedora, de reestruturação das condições da operação ou eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, será devida ao Agente Fiduciário 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, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo "Relatório de Horas".

(e) As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

(f) Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

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

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

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

(k) O Patrimônio Separado ou os Titulares de 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 de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de 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 de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de 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 Geral dos Titulares de 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, garantidores ou 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 judiciárias ou extrajudiciárias 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 de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores 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 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.

(l) Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

(m) O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

(n) O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, ou pelos investidores, conforme o caso.

(9) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(10) 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, conforme previsto no Termo de Securitização;

(11) 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;

(12) 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;

(13) 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;

(14) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;

(15) 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;

(16) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de Assembleias, na forma da regulamentação aplicável;

(17) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;

(18) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias, na forma da regulamentação aplicável;

(19) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;

(20) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;

(21) todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleia, 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;

(22) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;

(23) 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;

(24) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;

(25) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Operação;

(26) 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;

(27) 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;

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

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

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

(31) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos Titulares de CRI;

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

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

Responsabilidade pelas Despesas da Operação

(1) <u>Despesas de Responsabilidade da Devedora</u>

São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Lastro a esse respeito.

(2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI

São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Devedora:

(i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do patrimônio separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;

(ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do patrimônio separado dos CRI, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;

(iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e

(vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

(3) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI

Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado dos CRI, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado dos CRI seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

ANEXO

FÓRMULAS

(1) **Remuneração**. A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNe x (Fator Juros - 1)

Onde:

J = Valor unitário da Remuneração acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator Juros = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread)

Onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI over a partir da primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive) ou da Data de Pagamento (inclusive) imediatamente anterior, ou da última amortização (inclusive) ou incorporação de juros (inclusive), se houver, conforme o caso, até a Data de Pagamento subsequente (exclusive), ou data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n} [1 + TDIk]$$

Onde:

k = Número de ordem da Taxa DI over, variando de 1 (um) até "n".

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

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

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

Onde:

DIk = Taxa DI over de ordem k, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com duas casas decimais.

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

$$Fator\ Spread = (Spread + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

Spread = (i) 2,800% (dois inteiros e oitocentos milésimos por cento) ao ano para as Notas (Série 1); (ii) 2,801% (dois inteiros e oitocentos e um milésimos por cento) ao ano para as Notas (Série 2); (iii) 2,802% (dois inteiros e oitocentos e dois milésimos por cento) ao ano para as Notas (Série 3), (iv) 2,803% (dois inteiros e oitocentos e três milésimos por cento) ao ano para as Notas (Série 4); (v) 2,804% (dois inteiros e oitocentos e quatro milésimos por cento) ao ano para as Notas (Série 5); e (vi) 2,805% (dois inteiros e oitocentos e cinco milésimos por cento) ao ano para as Notas (Série 6).

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive), ou Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), ou da última amortização, (inclusive), o que ocorrer por último e a Data de Pagamento subsequente (exclusive), ou data de cálculo, (exclusive), sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente no 1º período de capitalização será acrescido 2 Dias Úteis a título de prêmio.

Para fins de cálculo da remuneração:

O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (*Fator DI*) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

O fator resultante da expressão (*Fator DI* × FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 27, o DIk considerado será o publicado no final do dia 25 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 27, 26 e 25 são Dias Úteis; e

Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento de Remuneração, deverá ser acrescido à Remuneração devida, um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração de Remuneração prevista acima.

Indisponibilidade da Taxa DI

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

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados do (a) primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada após o prazo de 10 (dez) dias consecutivos; ou (b) primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial; convocar Assembleia (CRI) para deliberar, em comum acordo com a Companhia e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre a taxa substitutiva. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Companhia e a Securitizadora, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração;

Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida Assembleia (CRI) não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade; e

Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Devedora e a Securitizadora, a Devedora deverá realizar o Resgate Antecipado Compulsório integral do Lastro, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia (CRI) mencionada acima, pelo saldo não amortizado do Lastro, acrescido da

Remuneração calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) ou da última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, bem como de eventuais prêmios, até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento. Neste caso, para cálculo da Remuneração, para cada dia do período de indisponibilidade da Taxa DI prevista acima será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada

(2) **Amortização**. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNE\ x\ TAi$$

Onde:

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

VNE = Conforme acima definido;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**".

(3) **Prêmio de Pagamento Antecipado.** O Prêmio de Pagamento Antecipado será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

Prêmio de Pagamento Antecipado = 1,00% x DUR x SD

Onde:

SD = Saldo devedor dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios, de forma *pro rata temporis*, desde a última data de pagamento até a data de efetivo pagamento antecipado do valor de pagamento antecipado facultativo ou, no caso da Amortização Antecipada Facultativa, o saldo dos CRI a serem amortizados (incluindo os juros a serem pagos antecipadamente), conforme aplicável;

DUR = Duration remanescente em Dias Úteis, calculada conforme fórmula abaixo

$$\boldsymbol{D_a = \frac{\sum_{k=1}^{n} \frac{PMT_k}{(1+i)^{\frac{du_k}{252}}}\ x\ du_k}{SD}\ x \frac{1}{252}}$$

n = número total de pagamentos considerados.

k = o número de referência de cada um dos pagamentos.

PMTk = soma de cada parcela de Juros Remuneratórios.

i = Juros Remuneratórios dos CRI, definidos com 9 casas decimais.

duk = número de dias úteis a decorrer entre a data de pagamento antecipado até a data de cada pagamento.

SD = Saldo devedor dos CRI.

(4) **LTV**. O LTV será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

Saldo Devedor da Emissão / (Recebíveis Líquidos Validados da SPE Mar Turquesa + Estoque SPE Mar Turquesa * 85% + Estoque Projeto Externo + Caixa SPE Mar Turquesa – Obra a incorrer SPE Mar Turquesa) <= 75%

Onde:

Recebíveis Líquidos Validados SPE Mar Turquesa = Direitos Creditórios líquidos trazidos a valor presente pelo Juros Remuneratórios descontado 4% de imposto e 6,2% de comissão (se houver), oriundos de contratos de compra e venda das unidades do Empreendimento com, no máximo, 90 (noventa) dias de atraso;

Estoque SPE Mar Turquesa = Valor da área privativa das Unidades do Empreendimento Mar Turquesa em estoque multiplicado pela média do metro quadrado de área privativa vendida no Empreendimento nos últimos 12 (doze) meses, a ser apurado pelo Agente de Monitoramento. Em caso de não haver vendas nos últimos 12 (doze) meses, o valor do metro quadrado será apurado com base em laudo de avaliação independente, elaborado por uma das Empresas de Avaliação Autorizadas. Para fins de cálculo do estoque, também serão consideradas como Unidades em estoque aquelas cujos respectivos contratos de compra e venda apresentem atraso superior a 90 (noventa) dias e sejam desconsideradas dos Recebíveis Líquidos Validados SPE Mar Turquesa;

Estoque Pronto Externo = valor de avaliação de venda forçada do(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is) pertencentes a outros empreendimentos da Vitacon Participações S.A. e dados em garantia das Obrigações Garantidas, sendo tal valor será apurado conforme laudo de avaliação emitido por uma das Empresas de Avaliação Autorizadas, o qual deverá conter informação do valor de venda forçada.

Caixa Mar Turquesa = Saldo em conta corrente de titularidade da SPE Mar Turquesa somado ao saldo da Conta Centralizadora referente exclusivamente ao Fundo de Obras;

Obra a Incorrer Mar Turquesa = Custo de obra a incorrer no Empreendimento conforme descrito no Relatório de Medição a ser realizado pelo Agente de Medição; e

Saldo Devedor = O saldo devedor dos CRI efetivamente integralizados na Operação;

(5) ***Covenant* de Receita.** O *Covenant* de Receita será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

(Carteira Pós-chaves + 50% x Estoque SPE Mar Turquesa ajustado) / (Saldo devedor do CRI Seniores + Obra a Incorrer SPE Mar Turquesa – saldo no Fundo de obras)] > = 115%

Carteira Pós Chaves: Direitos Creditórios pós-chaves contratados projetado do Empreendimento, descontado 4% de imposto e 6,2% de comissão (se houver), oriundos de contratos de compra e venda com no máximo, 90 (noventa) dias de atraso, a receber após parcelas de chaves/única (inclusive) ou após o Habite-se, o que vier primeiro.

50 x Estoque SPE Mar Turquesa ajustado = Valor da área privativa das Unidades do Empreendimento Mar Turquesa em estoque multiplicado pela média do metro quadrado de área privativa vendida no Empreendimento nos últimos 12 (doze) meses, a ser apurado pelo Agente de Monitoramento. Em caso de não haver vendas nos últimos 12 (doze) meses, o valor do metro quadrado será apurado com base em laudo de avaliação independente, elaborado por uma das Empresas de Avaliação Autorizadas. Para fins de cálculo do estoque, também serão consideradas como unidades em estoque aquelas cujos respectivos contratos de compra e venda apresentem atraso superior a 90 (noventa) dias e sejam desconsideradas da Carteira Pós Chaves.

ANEXO

SEGUROS

Seguro de Engenharia	
Coberturas	Limites Mínimos de Garantia (R$)
Obras Civis em Construção e Instalações e Montagens OCC/IM; Erro de projeto; Incêndio após término de obra (30 dias) – Cobertura Básica	R$ 83.244.387,03.
Seguro Responsabilidade Civil	
Coberturas	Limites Mínimos de Garantia (R$)
Resp. Civil – Obras Civis e/ou Serviços de Montagem e Instalação de Máquinas e/ou Equipamentos, incluindo: (i) Erro de Projeto – OC + IM; (ii) Lucros cessantes de terceiros; (iii) Demolições (quando aplicável); (iv) Resp. Civil Geral e Cruzada, com fundação; (v) Danos Materiais causados ao Proprietário da obra; (vi) Danos Morais ao Proprietário da obra; (vii) Poluição Súbita; (viii) Despesas de defesa em Juízo; e (ix) Cobertura Adicional para danos pessoais ou materiais causados a equipamentos ou veículos de terceiros, quando estacionados ou circulando nas vias adjacentes a obra.	10% do custo de obras = R$ 8.324.438,70.

ANEXO

CRONOGRAMA DE OBRAS

CURVA FIS FIN - VITACON PADRE CHICO
ORÇAMENTO CONSTRUÇÃO

DESCRIMINAÇÃO	VALOR R$	Mês 1		Mês 2		Mês 3		Mês 4		Mês 5		Mês 6		Mês 7	
DESPESAS INDIRETAS	R$ 881.700,39	3,1%	R$ 27.553,14	3,1%	R$ 27.553,14	3,1%	R$ 27.553,14	3,1%	R$ 27.553,14	3,1%	R$ 27.553,14	3,1%	R$ 27.553,14	3,1%	R$ 27.553,14
IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO	R$ 961.076,18	3,1%	R$ 30.033,63	3,1%	R$ 30.033,63	3,1%	R$ 30.033,63	3,1%	R$ 30.033,63	3,1%	R$ 30.033,63	3,1%	R$ 30.033,63	3,1%	R$ 30.033,63
PESSOAL PERMANENTE	R$ 6.844.773,04	3,1%	R$ 213.899,16	3,1%	R$ 213.899,16	3,1%	R$ 213.899,16	3,1%	R$ 213.899,16	3,1%	R$ 213.899,16	3,1%	R$ 213.899,16	3,1%	R$ 213.899,16
ADMINISTRAÇÃO	R$ 1.077.646,12	3,1%	R$ 33.676,44	3,1%	R$ 33.676,44	3,1%	R$ 33.676,44	3,1%	R$ 33.676,44	3,1%	R$ 33.676,44	3,1%	R$ 33.676,44	3,1%	R$ 33.676,44
EQUIPAMENTOS	R$ 1.644.310,88	3,1%	R$ 51.384,71	3,1%	R$ 51.384,71	3,1%	R$ 51.384,71	3,1%	R$ 51.384,71	3,1%	R$ 51.384,71	3,1%	R$ 51.384,71	3,1%	R$ 51.384,71
TRANSPORTE E CAÇAMBAS	R$ 668.827,12	3,1%	R$ 20.900,85	3,1%	R$ 20.900,85	3,1%	R$ 20.900,85	3,1%	R$ 20.900,85	3,1%	R$ 20.900,85	3,1%	R$ 20.900,85	3,1%	R$ 20.900,85
MOVIMENTO DE TERRA	R$ 489.333,49	10,0%	R$ 48.933,35	25,0%	R$ 122.333,37	15,0%	R$ 73.400,02	10,0%	R$ 48.933,35	15,0%	R$ 73.400,02	25,0%	R$ 122.333,37	R$ -	
FUNDAÇÃO	R$ 5.189.957,54	10,0%	R$ 518.995,75	25,0%	R$ 1.297.489,38	15,0%	R$ 778.493,63	10,0%	R$ 518.995,75	15,0%	R$ 778.493,63	25,0%	R$ 1.297.489,38	R$ -	
CONTENÇÃO	R$ 2.011.680,46	R$ -		R$ -		10,0%	R$ 201.168,05	15,0%	R$ 301.752,07	20,0%	R$ 402.336,09	25,0%	R$ 502.920,12	30,0%	R$ 603.504,14
SUPERESTRUTURA	R$ 14.647.881,36	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		5,0%	R$ 732.394,07	5,0%	R$ 732.394,07
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	R$ 6.817.208,64	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		0,5%	R$ 34.086,04	0,2%	R$ 13.634,42	0,2%	R$ 13.634,42
INSTALAÇÕES HIDRAULICAS	R$ 6.340.443,47	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		0,5%	R$ 31.702,22	0,2%	R$ 12.680,89	0,2%	R$ 12.680,89
AR CONDICIONADO EXAUSTÃO E PRESSURIZAÇÃO	R$ 1.451.202,14	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
ELEVADORES	R$ 2.344.657,59	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
ALVENARIA	R$ 2.347.735,54	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
ESQUADRIAS DE MADEIRA	R$ 1.701.026,29	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
ESQUADRIAS DE FERRO	R$ 3.586.749,24	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	R$ 4.133.970,19	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
REVESTIMENTO INTERNO	R$ 1.792.948,34	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
REVESTIMENTO EXTERNO	R$ 3.465.753,31	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
IMPERMEABILIZAÇÃO	R$ 1.613.403,28	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
PAVIMENTAÇÃO	R$ 1.349.122,02	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
REVESTIMENTO CERAMICO	R$ 2.186.773,52	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
GESSO LISO, DRYWALL E FORRO	R$ 3.878.694,82	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
PINTURA E LIMPEZA FINAL DE OBRA	R$ 2.894.665,33	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
LOUÇAS E METAIS	R$ 946.179,96	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
MARMORES E GRANITOS	R$ 1.181.494,28	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
URBANIZAÇÃO	R$ 795.172,51	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
	R$ 83.244.387,03	1,14%	R$ 945.377,03	2,16%	R$ 1.797.270,69	1,72%	R$ 1.430.509,63	1,50%	R$ 1.247.128,10	2,04%	R$ 1.697.465,84	3,67%	R$ 3.050.900,17	2,09%	R$ 1.739.661,44
Acumulado		1,14%	R$ 945.377,03	3,29%	R$ 2.742.647,72	5,01%	R$ 4.173.157,35	6,51%	R$ 5.420.286,45	8,55%	R$ 7.117.752,28	12,23%	R$ 10.176.652,56	14,31%	R$ 11.916.313,99

CURVA FIS FIN - VITACON PADRE CHICO
ORÇAMENTO CONSTRUÇÃO

DESCRIMINAÇÃO	VALOR R$	Mês 8		Mês 9		Mês 10		Mês 11		Mês 12		Mês 13		Mês 14	
DESPESAS INDIRETAS	R$ 881.700,39	3,1%	R$ 27.553,14	3,1%	R$ 27.553,14	3,1%	R$ 27.553,14	3,1%	R$ 27.553,14	3,1%	R$ 27.553,14	3,1%	R$ 27.553,14	3,1%	R$ 27.553,14
IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO	R$ 961.076,18	3,1%	R$ 30.033,63	3,1%	R$ 30.033,63	3,1%	R$ 30.033,63	3,1%	R$ 30.033,63	3,1%	R$ 30.033,63	3,1%	R$ 30.033,63	3,1%	R$ 30.033,63
PESSOAL PERMANENTE	R$ 6.844.773,04	3,1%	R$ 213.899,16	3,1%	R$ 213.899,16	3,1%	R$ 213.899,16	3,1%	R$ 213.899,16	3,1%	R$ 213.899,16	3,1%	R$ 213.899,16	3,1%	R$ 213.899,16
ADMINISTRAÇÃO	R$ 1.077.646,12	3,1%	R$ 33.676,44	3,1%	R$ 33.676,44	3,1%	R$ 33.676,44	3,1%	R$ 33.676,44	3,1%	R$ 33.676,44	3,1%	R$ 33.676,44	3,1%	R$ 33.676,44
EQUIPAMENTOS	R$ 1.644.310,88	3,1%	R$ 51.384,71	3,1%	R$ 51.384,71	3,1%	R$ 51.384,71	3,1%	R$ 51.384,71	3,1%	R$ 51.384,71	3,1%	R$ 51.384,71	3,1%	R$ 51.384,71
TRANSPORTE E CAÇAMBAS	R$ 668.827,12	3,1%	R$ 20.900,85	3,1%	R$ 20.900,85	3,1%	R$ 20.900,85	3,1%	R$ 20.900,85	3,1%	R$ 20.900,85	3,1%	R$ 20.900,85	3,1%	R$ 20.900,85
MOVIMENTO DE TERRA	R$ 489.333,49	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
FUNDAÇÃO	R$ 5.189.957,54	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
CONTENÇÃO	R$ 2.011.680,46	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
SUPERESTRUTURA	R$ 14.647.881,36	7,0%	R$ 1.025.351,70	7,0%	R$ 1.025.351,70	7,0%	R$ 1.025.351,70	9,0%	R$ 1.318.309,32	9,0%	R$ 1.318.309,32	10,0%	R$ 1.464.788,14	10,0%	R$ 1.464.788,14
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	R$ 6.817.208,64	0,2%	R$ 13.634,42	0,3%	R$ 20.451,63	0,3%	R$ 20.451,63	1,2%	R$ 81.808,50	1,3%	R$ 88.625,71	2,4%	R$ 163.613,01	3,0%	R$ 204.516,26
INSTALAÇÕES HIDRAULICAS	R$ 6.340.443,47	0,2%	R$ 12.680,89	0,3%	R$ 19.021,33	0,3%	R$ 19.021,33	1,2%	R$ 76.085,32	1,3%	R$ 82.425,77	2,4%	R$ 152.170,64	3,0%	R$ 190.213,30
AR CONDICIONADO EXAUSTÃO E PRESSURIZAÇÃO	R$ 1.451.202,14	R$ -		R$ -		R$ -		R$ 43.536,06	3,0%	R$ 130.096,17	10,0%	R$ 145.120,21	10,0%	R$ 145.120,21	12,0%	R$ 174.144,26
ELEVADORES	R$ 2.344.657,59	6,0%	R$ 140.679,46	6,0%	R$ 140.679,46	6,0%	R$ 140.679,46	6,0%	R$ 140.679,46	6,0%	R$ 140.679,46	6,0%	R$ 140.679,46	6,0%	R$ 140.679,46
ALVENARIA	R$ 2.347.735,54	R$ -		3,0%	R$ 70.432,07	3,0%	R$ 70.432,07	3,0%	R$ 70.432,07	7,0%	R$ 164.341,49	6,0%	R$ 140.864,13	6,0%	R$ 140.864,13
ESQUADRIAS DE MADEIRA	R$ 1.701.026,29	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
ESQUADRIAS DE FERRO	R$ 3.586.749,24	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		5,0%	R$ 179.337,46	5,0%	R$ 179.337,46
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	R$ 4.133.970,19	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		10,0%	R$ 413.397,02	10,0%	R$ 413.397,02
REVESTIMENTO INTERNO	R$ 1.792.948,34	R$ -		R$ -		2,0%	R$ 35.858,97	3,0%	R$ 53.788,45	3,0%	R$ 53.788,45	3,0%	R$ 53.788,45	7,0%	R$ 125.506,72
REVESTIMENTO EXTERNO	R$ 3.465.753,31	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
IMPERMEABILIZAÇÃO	R$ 1.613.403,28	R$ -		R$ -		2,0%	R$ 32.268,07	3,0%	R$ 48.402,10	3,0%	R$ 48.402,10	3,0%	R$ 48.402,10	7,0%	R$ 112.938,23
PAVIMENTAÇÃO	R$ 1.349.122,02	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
REVESTIMENTO CERAMICO	R$ 2.186.773,52	R$ -		R$ -		R$ -		7,0%	R$ 153.074,15	7,0%	R$ 153.074,15	7,0%	R$ 153.074,15	7,0%	R$ 153.074,15
GESSO LISO, DRYWALL E FORRO	R$ 3.878.694,82	R$ -		R$ -		2,0%	R$ 77.573,90	3,0%	R$ 116.360,84	3,0%	R$ 116.360,84	3,0%	R$ 116.360,84	7,0%	R$ 271.508,64
PINTURA E LIMPEZA FINAL DE OBRA	R$ 2.894.665,33	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
LOUÇAS E METAIS	R$ 946.179,96	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
MARMORES E GRANITOS	R$ 1.181.494,28	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
URBANIZAÇÃO	R$ 795.172,51	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		5,0%	R$ 39.758,63	5,0%	R$ 39.758,63
	R$ 83.244.387,03	1,99%	R$ 1.569.784,50	1,99%	R$ 1.655.316,10	2,21%	R$ 1.842.621,10	3,07%	R$ 2.552.482,31	3,23%	R$ 2.688.575,45	4,28%	R$ 3.548.045,51	4,77%	R$ 3.972.270,53
Acumulado		16,20%	R$ 13.486.108,38	18,19%	R$ 15.139.492,48	20,40%	R$ 16.982.113,58	23,47%	R$ 19.534.595,89	26,70%	R$ 22.223.168,31	30,96%	R$ 25.772.212,85	35,73%	R$ 29.744.483,38

CURVA FIS FIN - VITACON PADRE CHICO
ORÇAMENTO CONSTRUÇÃO

DESCRIMINAÇÃO	VALOR R$	Mês 15		Mês 16		Mês 17		Mês 18		Mês 19		Mês 20		Mês 21	
DESPESAS INDIRETAS	R$ 881.700,39	3,1%	R$ 27.553,14	3,1%	R$ 27.553,14	3,1%	R$ 27.553,14	3,1%	R$ 27.553,14	3,1%	R$ 27.553,14	3,1%	R$ 27.553,14	3,1%	R$ 27.553,14
IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO	R$ 961.076,18	3,1%	R$ 30.033,63	3,1%	R$ 30.033,63	3,1%	R$ 30.033,63	3,1%	R$ 30.033,63	3,1%	R$ 30.033,63	3,1%	R$ 30.033,63	3,1%	R$ 30.033,63
PESSOAL PERMANENTE	R$ 6.844.773,04	3,1%	R$ 213.899,16	3,1%	R$ 213.899,16	3,1%	R$ 213.899,16	3,1%	R$ 213.899,16	3,1%	R$ 213.899,16	3,1%	R$ 213.899,16	3,1%	R$ 213.899,16
ADMINISTRAÇÃO	R$ 1.077.646,12	3,1%	R$ 33.676,44	3,1%	R$ 33.676,44	3,1%	R$ 33.676,44	3,1%	R$ 33.676,44	3,1%	R$ 33.676,44	3,1%	R$ 33.676,44	3,1%	R$ 33.676,44
EQUIPAMENTOS	R$ 1.644.310,88	3,1%	R$ 51.384,71	3,1%	R$ 51.384,71	3,1%	R$ 51.384,71	3,1%	R$ 51.384,71	3,1%	R$ 51.384,71	3,1%	R$ 51.384,71	3,1%	R$ 51.384,71
TRANSPORTE E CAÇAMBAS	R$ 668.827,12	3,1%	R$ 20.900,85	3,1%	R$ 20.900,85	3,1%	R$ 20.900,85	3,1%	R$ 20.900,85	3,1%	R$ 20.900,85	3,1%	R$ 20.900,85	3,1%	R$ 20.900,85
MOVIMENTO DE TERRA	R$ 489.333,49	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
FUNDAÇÃO	R$ 5.189.957,54	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
CONTENÇÃO	R$ 2.011.680,46	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
SUPERESTRUTURA	R$ 14.647.881,36	6,0%	R$ 878.872,88	6,0%	R$ 878.872,88	5,0%	R$ 732.394,07	5,0%	R$ 732.394,07	5,0%	R$ 732.394,07	4,0%	R$ 585.915,25	R$ -	
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	R$ 6.817.208,64	5,0%	R$ 204.516,26	6,0%	R$ 409.032,52	6,0%	R$ 409.032,52	5,0%	R$ 340.860,43	6,0%	R$ 409.032,52	4,5%	R$ 306.774,39	4,5%	R$ 306.774,39
INSTALAÇÕES HIDRAULICAS	R$ 6.340.443,47	3,0%	R$ 190.213,30	6,0%	R$ 380.426,61	6,0%	R$ 380.426,61	5,0%	R$ 317.022,17	6,0%	R$ 380.426,61	4,5%	R$ 285.319,96	4,5%	R$ 285.319,96
AR CONDICIONADO EXAUSTÃO E PRESSURIZAÇÃO	R$ 1.451.202,14	11,0%	R$ 159.632,24	3,0%	R$ 43.536,06	3,0%	R$ 43.536,06	2,0%	R$ 29.024,04	2,0%	R$ 29.024,04	2,0%	R$ 29.024,04	2,0%	R$ 29.024,04
ELEVADORES	R$ 2.344.657,59	6,0%	R$ 140.679,46	4,0%	R$ 93.786,30	4,0%	R$ 93.786,30	4,0%	R$ 93.786,30	4,0%	R$ 93.786,30	4,0%	R$ 93.786,30	4,0%	R$ 93.786,30
ALVENARIA	R$ 2.347.735,54	6,0%	R$ 140.864,13	5,0%	R$ 117.386,78	4,0%	R$ 93.909,42	4,0%	R$ 93.909,42	4,0%	R$ 93.909,42	4,0%	R$ 93.909,42	4,0%	R$ 93.909,42
ESQUADRIAS DE MADEIRA	R$ 1.701.026,29	15,0%	R$ 255.153,94	15,0%	R$ 255.153,94	15,0%	R$ 255.153,94	5,0%	R$ 85.051,31	5,0%	R$ 85.051,31	5,0%	R$ 85.051,31	5,0%	R$ 85.051,31
ESQUADRIAS DE FERRO	R$ 3.586.749,24	5,0%	R$ 179.337,46	15,0%	R$ 538.012,39	15,0%	R$ 538.012,39	5,0%	R$ 179.337,46	5,0%	R$ 179.337,46	5,0%	R$ 179.337,46	5,0%	R$ 179.337,46
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	R$ 4.133.970,19	10,0%	R$ 413.397,02	10,0%	R$ 413.397,02	7,5%	R$ 310.047,76	5,0%	R$ 206.698,51	5,0%	R$ 206.698,51	5,0%	R$ 206.698,51	5,0%	R$ 206.698,51
REVESTIMENTO INTERNO	R$ 1.792.948,34	6,0%	R$ 107.576,90	6,0%	R$ 107.576,90	6,0%	R$ 107.576,90	5,0%	R$ 89.647,42	4,0%	R$ 71.717,93	4,0%	R$ 71.717,93	4,0%	R$ 71.717,93
REVESTIMENTO EXTERNO	R$ 3.465.753,31	5,0%	R$ 173.287,67	5,0%	R$ 173.287,67	10,0%	R$ 346.575,33	10,0%	R$ 346.575,33	10,0%	R$ 346.575,33	10,0%	R$ 346.575,33	5,0%	R$ 173.287,67
IMPERMEABILIZAÇÃO	R$ 1.613.403,28	6,0%	R$ 96.804,20	6,0%	R$ 96.804,20	6,0%	R$ 96.804,20	5,0%	R$ 80.670,16	4,0%	R$ 64.536,13	4,0%	R$ 64.536,13	4,0%	R$ 64.536,13
PAVIMENTAÇÃO	R$ 1.349.122,02	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
REVESTIMENTO CERAMICO	R$ 2.186.773,52	6,0%	R$ 131.206,41	6,0%	R$ 131.206,41	6,0%	R$ 131.206,41	5,0%	R$ 109.338,68	4,0%	R$ 87.470,94	4,0%	R$ 87.470,94	4,0%	R$ 87.470,94
GESSO LISO, DRYWALL E FORRO	R$ 3.878.694,82	6,0%	R$ 232.721,69	6,0%	R$ 232.721,69	6,0%	R$ 232.721,69	5,0%	R$ 193.934,74	4,0%	R$ 155.147,79	4,0%	R$ 155.147,79	4,0%	R$ 155.147,79
PINTURA E LIMPEZA FINAL DE OBRA	R$ 2.894.665,33	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		5,0%	R$ 144.733,27	5,0%	R$ 144.733,27
LOUÇAS E METAIS	R$ 946.179,96	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
MARMORES E GRANITOS	R$ 1.181.494,28	R$ -		5,0%	R$ 59.074,71	5,0%	R$ 59.074,71	10,0%	R$ 118.149,43	15,0%	R$ 177.224,14	10,0%	R$ 118.149,43	10,0%	R$ 118.149,43
URBANIZAÇÃO	R$ 795.172,51	5,0%	R$ 39.758,63	5,0%	R$ 39.758,63	5,0%	R$ 39.758,63	5,0%	R$ 39.758,63	5,0%	R$ 39.758,63	5,0%	R$ 39.758,63	5,0%	R$ 39.758,63
	R$ 83.244.387,03	4,47%	R$ 3.721.170,11	5,20%	R$ 4.331.579,10	5,06%	R$ 4.211.561,42	4,12%	R$ 3.427.702,59	4,22%	R$ 3.513.655,62	3,95%	R$ 3.271.354,03	3,02%	R$ 2.512.151,11
Acumulado		40,20%	R$ 33.465.953,49	45,41%	R$ 37.797.532,67	50,49%	R$ 42.029.094,10	54,59%	R$ 45.446.796,68	58,82%	R$ 48.960.432,31	62,75%	R$ 52.231.786,34	65,76%	R$ 54.743.937,45

CURVA FIS FIN - VITACON PADRE CHICO
ORÇAMENTO CONSTRUÇÃO

DESCRIMINAÇÃO	VALOR R$	Mês 22		Mês 23		Mês 24		Mês 25		Mês 26		Mês 27		Mês 28	
DESPESAS INDIRETAS	R$ 881.700,39	3,1%	R$ 27.553,14	3,1%	R$ 27.553,14	3,1%	R$ 27.553,14	3,1%	R$ 27.553,14	3,1%	R$ 27.553,14	3,1%	R$ 27.553,14	3,1%	R$ 27.553,14
IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO	R$ 961.076,18	3,1%	R$ 30.033,63	3,1%	R$ 30.033,63	3,1%	R$ 30.033,63	3,1%	R$ 30.033,63	3,1%	R$ 30.033,63	3,1%	R$ 30.033,63	3,1%	R$ 30.033,63
PESSOAL PERMANENTE	R$ 6.844.773,04	3,1%	R$ 213.899,16	3,1%	R$ 213.899,16	3,1%	R$ 213.899,16	3,1%	R$ 213.899,16	3,1%	R$ 213.899,16	3,1%	R$ 213.899,16	3,1%	R$ 213.899,16
ADMINISTRAÇÃO	R$ 1.077.646,12	3,1%	R$ 33.676,44	3,1%	R$ 33.676,44	3,1%	R$ 33.676,44	3,1%	R$ 33.676,44	3,1%	R$ 33.676,44	3,1%	R$ 33.676,44	3,1%	R$ 33.676,44
EQUIPAMENTOS	R$ 1.644.310,88	3,1%	R$ 51.384,71	3,1%	R$ 51.384,71	3,1%	R$ 51.384,71	3,1%	R$ 51.384,71	3,1%	R$ 51.384,71	3,1%	R$ 51.384,71	3,1%	R$ 51.384,71
TRANSPORTE E CAÇAMBAS	R$ 668.827,12	3,1%	R$ 20.900,85	3,1%	R$ 20.900,85	3,1%	R$ 20.900,85	3,1%	R$ 20.900,85	3,1%	R$ 20.900,85	3,1%	R$ 20.900,85	3,1%	R$ 20.900,85
MOVIMENTO DE TERRA	R$ 489.333,49	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
FUNDAÇÃO	R$ 5.189.957,54	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
CONTENÇÃO	R$ 2.011.680,46	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
SUPERESTRUTURA	R$ 14.647.881,36	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -	
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	R$ 6.817.208,64	5,0%	R$ 340.860,43	5,0%	R$ 340.860,43	7,0%	R$ 477.204,60	7,0%	R$ 477.204,60	7,0%	R$ 477.204,60	7,0%	R$ 477.204,60	7,0%	R$ 477.204,60
INSTALAÇÕES HIDRAULICAS	R$ 6.340.443,47	5,0%	R$ 317.022,17	5,0%	R$ 317.022,17	7,0%	R$ 443.831,04	7,0%	R$ 443.831,04	7,0%	R$ 443.831,04	7,0%	R$ 443.831,04	7,0%	R$ 443.831,04
AR CONDICIONADO EXAUSTÃO E PRESSURIZAÇÃO	R$ 1.451.202,14	2,0%	R$ 29.024,04	2,0%	R$ 29.024,04	2,0%	R$ 29.024,04	5,0%	R$ 72.560,11	5,0%	R$ 72.560,11	2,0%	R$ 29.024,04	3,0%	R$ 43.536,06
ELEVADORES	R$ 2.344.657,59	4,0%	R$ 93.786,30	4,0%	R$ 93.786,30	4,0%	R$ 93.786,30	4,0%	R$ 93.786,30	4,0%	R$ 93.786,30	4,0%	R$ 93.786,30	4,0%	R$ 93.786,30
ALVENARIA	R$ 2.347.735,54	5,0%	R$ 117.386,78	7,0%	R$ 164.341,49	7,0%	R$ 164.341,49	7,0%	R$ 164.341,49	5,0%	R$ 117.386,78	5,0%	R$ 117.386,78	3,0%	R$ 70.432,07
ESQUADRIAS DE MADEIRA	R$ 1.701.026,29	10,0%	R$ 170.102,63	10,0%	R$ 170.102,63	7,0%	R$ 119.071,84	5,0%	R$ 85.051,31	5,0%	R$ 85.051,31	2,0%	R$ 34.020,53	R$ -	
ESQUADRIAS DE FERRO	R$ 3.586.749,24	5,0%	R$ 179.337,46	10,0%	R$ 358.674,92	7,0%	R$ 251.072,45	3,0%	R$ 107.602,48	3,0%	R$ 107.602,48	2,0%	R$ 71.734,98	2,0%	R$ 71.734,98
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	R$ 4.133.970,19	6,5%	R$ 268.708,06	8,0%	R$ 330.717,62	5,0%	R$ 206.698,51	3,0%	R$ 124.019,11	3,0%	R$ 124.019,11	2,0%	R$ 82.679,40	2,0%	R$ 82.679,40
REVESTIMENTO INTERNO	R$ 1.792.948,34	4,0%	R$ 71.717,93	4,0%	R$ 71.717,93	10,0%	R$ 179.294,83	10,0%	R$ 179.294,83	7,0%	R$ 125.506,38	5,0%	R$ 125.506,38	5,0%	R$ 89.647,42
REVESTIMENTO EXTERNO	R$ 3.465.753,31	5,0%	R$ 173.287,67	10,0%	R$ 346.575,33	10,0%	R$ 346.575,33	5,0%	R$ 173.287,67	10,0%	R$ 346.575,33	3,0%	R$ 103.972,60	2,0%	R$ 69.315,07
IMPERMEABILIZAÇÃO	R$ 1.613.403,28	4,0%	R$ 64.536,13	4,0%	R$ 64.536,13	10,0%	R$ 161.340,33	10,0%	R$ 161.340,33	7,0%	R$ 112.938,23	7,0%	R$ 112.938,23	5,0%	R$ 80.670,16
PAVIMENTAÇÃO	R$ 1.349.122,02	R$ -		R$ -		10,0%	R$ 134.912,20	10,0%	R$ 134.912,20	10,0%	R$ 134.912,20	10,0%	R$ 134.912,20	20,0%	R$ 269.824,40
REVESTIMENTO CERAMICO	R$ 2.186.773,52	4,0%	R$ 87.470,94	4,0%	R$ 87.470,94	5,0%	R$ 109.338,68	5,0%	R$ 109.338,68	7,0%	R$ 153.074,15	5,0%	R$ 153.074,15	5,0%	R$ 109.338,68
GESSO LISO, DRYWALL E FORRO	R$ 3.878.694,82	4,0%	R$ 155.147,79	4,0%	R$ 155.147,79	10,0%	R$ 387.869,48	10,0%	R$ 387.869,48	7,0%	R$ 271.508,64	7,0%	R$ 271.508,64	5,0%	R$ 193.934,74
PINTURA E LIMPEZA FINAL DE OBRA	R$ 2.894.665,33	5,0%	R$ 144.733,27	5,0%	R$ 144.733,27	7,0%	R$ 202.626,57	7,0%	R$ 202.626,57	6,0%	R$ 173.679,92	5,0%	R$ 144.733,27	5,0%	R$ 144.733,27
LOUÇAS E METAIS	R$ 946.179,96	R$ -		R$ -		R$ -		R$ -		10,0%	R$ 94.618,00	10,0%	R$ 94.618,00	10,0%	R$ 94.618,00
MARMORES E GRANITOS	R$ 1.181.494,28	10,0%	R$ 118.149,43	15,0%	R$ 177.224,14	3,0%	R$ 35.444,83	3,0%	R$ 35.444,83	3,0%	R$ 35.444,83	3,0%	R$ 35.444,83	3,0%	R$ 35.444,83
URBANIZAÇÃO	R$ 795.172,51	5,0%	R$ 39.758,63	5,0%	R$ 39.758,63	5,0%	R$ 39.758,63	5,0%	R$ 39.758,63	5,0%	R$ 39.758,63	7,0%	R$ 55.662,08	10,0%	R$ 79.517,25
	R$ 83.244.387,03	3,30%	R$ 2.748.477,59	3,93%	R$ 3.269.141,70	4,52%	R$ 3.759.939,09	4,01%	R$ 3.335.697,06	4,09%	R$ 3.352.815,43	3,56%	R$ 2.959.425,80	3,40%	R$ 2.827.696,21
Acumulado		69,06%	R$ 57.482.415,04	72,99%	R$ 60.761.556,74	77,51%	R$ 64.521.195,83	81,52%	R$ 67.856.892,89	85,54%	R$ 71.209.778,32	89,10%	R$ 74.169.264,30	92,50%	R$ 76.996.960,51

CURVA FIS FIN - VITACON PADRE CHICO
ORÇAMENTO CONSTRUÇÃO

DESCRIMINAÇÃO	VALOR R$	Mês 29		Mês 30		Mês 31		Mês 32	
DESPESAS INDIRETAS	R$ 881.700,35	4,7%	R$ 41.329,71	4,7%	R$ 41.329,71	3,1%	R$ 27.553,14		R$ -
IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO	R$ 961.076,18	4,7%	R$ 45.050,45	4,7%	R$ 45.050,45	3,1%	R$ 30.033,63		R$ -
PESSOAL PERMANENTE	R$ 6.844.773,04	4,7%	R$ 320.848,74	4,7%	R$ 320.848,74	3,1%	R$ 213.899,16		R$ -
ADMINISTRAÇÃO	R$ 1.077.846,12	4,7%	R$ 50.514,66	4,7%	R$ 50.514,66	3,1%	R$ 33.676,44		R$ -
EQUIPAMENTOS	R$ 1.644.310,88	4,7%	R$ 77.077,07	4,7%	R$ 77.077,07	3,1%	R$ 51.384,71		R$ -
TRANSPORTE E CAÇAMBAS	R$ 668.827,12	4,7%	R$ 31.351,27	4,7%	R$ 31.351,27	3,1%	R$ 20.900,85		R$ -
MOVIMENTO DE TERRA	R$ 489.333,49		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -
FUNDAÇÃO	R$ 5.189.957,54		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -
CONTENÇÃO	R$ 2.011.680,46		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -
SUPERESTRUTURA	R$ 14.647.881,36		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	R$ 6.817.208,64	5,0%	R$ 340.860,43	2,7%	R$ 184.064,63	2,7%	R$ 184.064,63		R$ -
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	R$ 6.340.443,47	5,0%	R$ 317.022,17	2,7%	R$ 171.191,97	2,7%	R$ 171.191,97		R$ -
AR CONDICIONADO EXAUSTÃO E PRESSURIZAÇÃO	R$ 1.451.202,14	3,0%	R$ 43.536,06	4,0%	R$ 58.048,09	4,0%	R$ 58.048,09		R$ -
ELEVADORES	R$ 2.344.657,59		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -
ALVENARIA	R$ 2.347.735,54	2,0%	R$ 46.954,71		R$ -		R$ -		R$ -
ESQUADRIAS DE MADEIRA	R$ 1.701.026,29		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -
ESQUADRIAS DE FERRO	R$ 3.586.749,24	2,0%	R$ 71.734,98	1,0%	R$ 35.867,49		R$ -		R$ -
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	R$ 4.133.970,19	2,0%	R$ 82.679,40	1,0%	R$ 41.339,70		R$ -		R$ -
REVESTIMENTO INTERNO	R$ 1.792.948,34		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -
REVESTIMENTO EXTERNO	R$ 3.465.753,31		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -
IMPERMEABILIZAÇÃO	R$ 1.613.403,28		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -
PAVIMENTAÇÃO	R$ 1.349.122,02	20,0%	R$ 269.824,40	20,0%	R$ 269.824,40		R$ -		R$ -
REVESTIMENTO CERAMICO	R$ 2.186.773,52		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -
GESSO LISO, DRYWALL E FORRO	R$ 3.878.694,82		R$ -		R$ -		R$ -		R$ -
PINTURA E LIMPEZA FINAL DE OBRA	R$ 2.894.665,33	10,0%	R$ 289.466,53	20,0%	R$ 578.933,07	20,0%	R$ 578.933,07		R$ -
LOUÇAS E METAIS	R$ 946.179,96	20,0%	R$ 189.235,99	15,0%	R$ 236.544,99	25,0%	R$ 236.544,99		R$ -
MARMORES E GRANITOS	R$ 1.181.494,28	2,0%	R$ 23.629,89	2,0%	R$ 23.629,89	1,0%	R$ 11.814,94		R$ -
URBANIZAÇÃO	R$ 795.172,51	10,0%	R$ 79.517,25	8,0%	R$ 63.613,80	10,0%	R$ 79.517,25		R$ -
	R$ 83.244.387,03	2,79%	R$ 2.320.633,73	2,68%	R$ 2.229.219,92	2,04%	R$ 1.697.562,87	0,00%	R$ -
Acumulado		**95,28%**	**R$ 79.317.594,24**	**97,96%**	**R$ 81.546.824,16**	**100,00%**	**R$ 83.244.387,03**	**100,00%**	**R$ 83.244.387,03**

ANEXO

MODELO DE RELATÓRIO DE MONITORAMENTO

*À **{Securitizadora}***
{==}
CEP {==}, {==}, {==}
At: {==}

Período: {==}/{==}/{==} até {==}/{==}/{==}

Tema	***Conteúdo***
Relatórios de Vendas e Recebimento	• *Unidade (Torre, Bloco, Unidade)* • *Nome Cliente* • *Número do Contrato* • *Data da Venda* • *Valor Original do Contrato*
Relatório de Recebíveis (analítico, por parcela)	• *Unidade (Torre, Bloco, Unidade)* • *Nome Cliente* • *Número do Contrato* • *Número da Parcela* • *Data de Vencimento* • *Data do Pagamento* • *Valor Original da Parcela* • *Valor Corrigido da Parcela* • *Valor Pago Parcela* • *Valor de Multa/Juros* • *Valor da permuta financeira*
Relatório de Distratos	• *Unidade (Torre, Bloco, Unidade)* • *Nome Cliente* • *Número do Contrato* • *Data do Distrato* • *Valor de Devolução*
Relatório Extrato Bancário	• *Relação de Pagamentos e Recebimentos Conciliado com Conta Bancária* • *Lançamentos Segregados de Acordo com o Plano de Contas*
Fluxo de Caixa	• *Revisão do Fluxo de Caixa Completo com Valores Incorridos e Reprojeção dos Valores à Incorrer*
Relatórios Complementares	• *Balancetes.*
Relatório – Gestão de Cobrança	• *Relatório com Posição de Inadimplência e Etapa de Cobrança* • *Projeções de Distratos.*

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento)

ANEXO

MODELO DE RELATÓRIO DA DEVEDORA

Ao {Agente de Monitoramento}
{==},
CEP {==}, {==}, {==}
At: {==}

Período: {==}/{==}/{==} até {==}/{==}/{==}

	Documentos Iniciais
1	*Ata da eleição dos representantes do patrimônio de afetação*
2	*Matrícula do imóvel*
3	*Minuta padrão dos contratos de compra e venda*
4	*Plano de contas financeiro padrão*
5	*Quadro de áreas do empreendimento*
6	*Todos os compromissos de compra e venda*
7	*Contrato social ou Estatuto social*
8	*Extratos bancários desde o início do empreendimento*
9	*Relatório de Contas Pagas desde o início do empreendimento*
10	*Relatório de Contas Recebidas desde o início do empreendimento*
11	*Estudo de viabilidade do Projeto*
12	*Lista de premissas operacionais*
13	*Tabela de venda do lançamento*

	Documentos Recorrentes de Envio Mensal
1	*Composição suporte das contas patrimoniais (mês -1)*
2	*Documentos comerciais (QR´s, distratos e aditivos)*
3	*Extrato completo de clientes*
4	*Tabela de vendas*
5	*Extratos bancários (contas correntes e aplicações)*
6	*Contrato e aditivos de financiamento*
7	*Relatório de contas recebidas*
8	*Relatório de contas pagas*

	Documentos Recorrentes de Envio Trimestral
1	*Certidão estadual ou detalhamento das pendências*
2	*Certidão municipal ou detalhamento das pendências*
3	*Certidão federal ou detalhamento das pendências*
4	*Certidão Trabalhista ou detalhamento das pendências*
5	*Certidão do FGTS ou detalhamento das pendências*
6	*Balancete fiscal*
7	*Razão contábil*

ANEXO
MODELO DE DECLARAÇÃO DE ADIMPLÊNCIA E VERACIDADE

{Local}, {Data}

À
{Razão Social da Securitizadora}.
Endereço da Securitizadora}
CEP {CEP da Securitizadora}, {Cidade}, {UF}
CNPJ n.º {Número de CNPJ da Securitizadora}

Ref.: ***Oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários da {Número da Emissão dos CRI} emissão, em {Número de Séries dos CRI} séries, da {Razão Social da Securitizadora}, lastreados em direitos creditórios imobiliários devidos pela {Razão Social da Devedora}***

{Razão Social da Devedora}*, sociedade com sede na {Endereço da Devedora}, inscrita no CNPJ sob o n.º {Número de CNPJ da Devedora} neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("****Devedora****"), bem como o* ***{Garantidor 1},*** *{qualificação completa} ("{Garantidor 1}"), o* ***{Garantidor 2},*** *{qualificação completa} ("{Garantidor 2}") e* ***{Garantidor 3},*** *{qualificação completa} ("{Garantidor 3}") no âmbito da {Número de Emissão dos CRI} emissão, em {Número de Séries dos CRI} séries, de certificados de recebíveis imobiliários da {Razão Social da Securitizadora}, sociedade com sede na {Endereço da Securitizadora}, inscrita no CNPJ sob o n.º {Número de CNPJ da Securitizadora} ("****Securitizadora****"), os quais serão (i) objeto de distribuição pública de colocação, sob regime de {Regime de Colocação}, perfazendo o montante total de R$ {Valor Total da Oferta} ("****CRI****" e "****Oferta****", respectivamente), que terá o(a)* ***{Razão Social do Intermediário Líder}****, sociedade com sede na {Endereço do Intermediário Líder}, inscrita no CNPJ sob o n.º {Número de CNPJ do Intermediário Líder} como Intermediário Líder ("****CRI****", "****Intermediário Líder****" e "****Oferta****", respectivamente); (ii) lastreados em créditos imobiliários oriundos das {Debêntures/Notas Comerciais} escriturais emitidas pela Devedora por meio do {Definição do Lastro}, celebrado em {Data de Celebração do Lastro} pela Devedora, a Securitizadora e determinados garantidores previstos no referido instrumento ("****Lastro****"); e (iii) emitidos por meio do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da(s) {Série(s) de CRI}ª Série(s) da {Número da Emissão dos CRI}ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela {Razão Social da Devedora}. ("****Termo de Securitização****"), celebrado em {Data de Celebração do Termo de Securitização} entre a Securitizadora e {Razão Social do Agente Fiduciário}, sociedade com sede na {Endereço do Agente Fiduciário}, inscrita no CNPJ sob o n.º {Número de CNPJ do Agente Fiduciário}; declara, em caráter irrevogável e irretratável, que:*

(i) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de qualquer informação, dados, Ônus, obrigações e ou restrições de qualquer natureza relativas ao(s) imóvel(is) envolvidos(s) na Operação, que acarrete ou possa acarretar risco à Operação, a exclusivo critério da Securitizadora;

(ii) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora ter deixado de ser válida ou de ser obtida;

(iii) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de descumprimento de qualquer de suas obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação;

(iv) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, conforme definido no Lastro;

(v) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de dados, informações, ônus, obrigações e/ou restrições de qualquer natureza relativas à Devedora, Garantidores, sua(s) sócia(s) e/ou a qualquer dos antecessores, que de alguma forma impliquem risco para Operação;

(vi) Confirma neste ato que, todas as informações prestadas no Lastro e demais Documentos da Operação, e em qualquer outro documento relacionado à Oferta, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores

uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(vii) *As informações prestadas à Securitizadora, para estruturação e coordenação da Oferta constituem todas as informações relevantes sobre a Devedora e os garantidores previstos no Lastro;*

(i) *Cumpriu e cumprirá, conforme o caso, com todas as suas obrigações previstas na regulamentação específica;*

(ii) *Cumpriu com todas as condições precedentes estabelecidas nos Documentos da Operação, necessárias até a presente data;*

(iii) *Não há quaisquer outros fatos ou informações relevantes sobre sua situação financeira, reputacional e/ou sobre seus resultados operacionais e suas atividades que não tenham sido informados à Securitizadora que tornem quaisquer das declarações ou informações prestadas à Securitizadora, no âmbito da Oferta, falsas, incorretas, inconsistentes ou imprecisas;*

(iv) *É responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade (a) das informações prestadas em razão da Oferta e em todos os documentos referentes à Oferta preparados em conjunto com a Securitizadora; e (b) das informações fornecidas aos investidores interessados em adquirir os CRI, durante todo o prazo de duração da Oferta. Caso referidas informações se tornem insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas durante todo o prazo de duração da Oferta, a Devedora se compromete a notificar tal fato, por escrito, à Securitizadora reconhecendo e reafirmando sua obrigação de indenizar a Securitizadora, na medida em que for comprovada a devida perda e nos termos do Lastro, por eventuais prejuízos decorrentes de informações insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas;*

(v) *As declarações e garantias prestadas nos Documentos da Operação permanecem integralmente suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;*

(vi) *Inexiste, na presente data, qualquer necessidade de aprovação ou notificação exigida da Devedora ou de quaisquer de suas investidas, controladas ou sociedades sob controle comum, derivada de contrato ou operação de que seja parte, para que se efetive a Oferta;*

(vii) *Inexiste, na presente data, qualquer restrição ou impedimento da Devedora e/ou de seus respectivos representantes legais, conforme o caso, para a realização da Oferta;*

(viii) *Inexiste, na presente data, qualquer contrato, documento ou decisão, inclusive judicial, arbitral ou administrativa, que altere, limite ou modifique a validade, a eficácia ou a exequibilidade dos Documentos da Operação e das declarações prestadas pela Devedora nos documentos da Oferta;*

(ix) *Não houve notificação, intimação ou citação sobre qualquer processo ou procedimento, que, se existente, seria relacionado nas certidões da Devedora, conforme aplicável, que se encontra em processo de obtenção junto aos órgãos competentes na comarca da sede da Devedora, ou relativamente ao endereço de cada um de seus estabelecimentos;*

(x) *Não (a) ocultou nenhuma informação que possa afetar a Oferta ou a decisão a respeito do investimento nos CRI; ou (b) destruiu, suprimiu ou ocultou nenhum documento público ou particular que altere as declarações aqui contidas;*

(xi) *As declarações estipuladas neste instrumento são feitas sob livre e espontânea vontade da declarante;*

(xii) *Não constatou a existência de superveniência de decisão judicial contra a Devedora e/ou os Avalistas, ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) à medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens da Devedora ou em sua posse; (b) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das Leis Anticorrupção;*

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

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

(xv) *Não constatou a existência de qualquer ato ou fato que impacte adversamente as Garantias.*

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Lastro.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento}

ANEXO

LISTA DE AUDITORIA – SUBSTITUIÇÃO DOS IMÓVEIS GARANTIA ADICIONAIS

Certidão de matrícula e de filiação vintenária expedida há menos de 30 (trinta) dias, com negativa de ônus e alienações, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e, se for o caso, complementada pelos cartórios intermediários a que eventualmente tenha pertencido o imóvel.
Certidão Negativa de Tributos Imobiliários, expedida pela Prefeitura Municipal competente, do Imóvel todo ou das unidades analisadas.
Folha de Rosto do IPTU (certidão de informações referentes ao cadastro municipal do imóvel).
Comprovantes do IPTU e Taxas Municipais do Exercício em curso, do imóvel todo ou das unidades analisadas, e/ou Extrato de Débitos atualizado.
Cópia do Habite-se, conforme aplicável.
Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros.

Assinado digitalmente por Alexandre Lafer Frankel
Data 19/06/2026 14:31:49 -03:00
CPF: 26912053807

Assinado digitalmente por AMANDA REGINA MARTINS
Data 19/06/2026 15:49:48 -03:00
CPF: 43098763825

TERMO DA 9ª (NONA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.

CELEBRADO POR

VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.

NA QUALIDADE DE EMITENTE E DEVEDORA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NA QUALIDADE DE SUBSCRITORA DAS NOTAS

MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

ALEXANDRE LAFER FRANKEL

VITACON RUBI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

NA QUALIDADE DE GARANTIDORES

Termo da 9ª (nona) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Vitacon Participações S.A.

SEÇÃO
PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Vitacon Participações S.A., sociedade com sede na Rua Haddock Lobo n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.144.772/0001-13, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Devedora e Garantidor AFP ("**Vitacon Participações**");

Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Haddock Lobo n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 53.932.834/0001-00, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI e Garantidor CF ("**Mar Turquesa**");

Canal Companhia de Securitização, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Securitizadora e titular das Notas ("**Canal**");

Vitacon Rubi Desenvolvimento Imobiliário Ltda., sociedade com sede na Rua dos Pinheiros, nº 1673, 7º andar, Pinheiros, CEP 05.422-012, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.551.339/0001-68, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade Garantidor AFI e Garantidor CF ("**Vitacon Rubi**"); e

Alexandre Lafer Frankel, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 28.925.289-1, SSP-SP, inscrito no CPF sob o n.º 269.120.538-07, casado sob o regime de separação de bens, com endereço comercial na Rua Haddock Lobo n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, na qualidade de Avalista ("**Alexandre**").

SEÇÃO
TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos abaixo:

"ACS"	Instrumento de Alteração de Contrato Social de uma sociedade.
"Adiantamentos"	Os adiantamentos para aquisição de serviços e materiais para entrega futura a serem realizados pela Securitizadora à Mar

	Turquesa, observado o disposto na Cláusula "Adiantamentos" do Lastro (Mar Turquesa).
"AFI"	A alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia identificado(s) nos Contratos de AFI, nos termos deste instrumento e dos Contratos de AFI.
"Afiliadas"	Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
"AFP"	A alienação fiduciária sobre as Participações da Sociedade (e as respectivas Distribuições), nos termos deste instrumento e do Contrato de AFP.
"Agente de Medição"	A **CTE - Centro de Tecnologia de Edificações Ltda.**, com sede na Rua Pascoal Pais, n.º 525, 13º andar, Vila Cordeiro, CEP 04.581-060, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 64.030.638/0001-58, empresa especializada contratada pela Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, com a interveniência da Securitizadora, para realizar as medições da evolução física e financeira das obras do Empreendimento e emissão dos Relatórios de Medição, nos termos do Contrato de Medição.
"Agente de Monitoramento"	A **Neo Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda.**, sociedade com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 8º Andar, Itaim Bibi, CEP 04.543-120, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ n.º 17.409.378/0001-46, empresa especializada e contratada pela Devedora, com recursos do Fundo de Despesas, com a interveniência da Securitizadora, para receber, analisar e conciliar, no Relatório de Monitoramento, as informações necessárias para verificação dos *Covenants*, bem como para monitoramento dos Contratos de Direitos Creditórios e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios (com acompanhamento da performance de vendas e fluxo financeiro do projeto), nos termos do Contrato de Monitoramento.
"Agente Fiduciário", "Instituição Custodiante" e "Escriturador das Notas"	A **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, 2º andar, sala 201, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU),

	Brooklin, São Paulo, SP, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34.
"Amortização Extraordinária Compulsória"	A Amortização Extraordinária realizada de forma obrigatória, nas hipóteses previstas neste instrumento.
"Amortização Extraordinária Facultativa"	A Amortização Extraordinária realizada de forma facultativa (i.e., por decisão unilateral da Devedora), nas hipóteses previstas neste instrumento.
"Amortização Extraordinária"	Significa a Amortização quando realizada de forma antecipada em relação à(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamento de Amortização indicadas no(s) respectivo(s) Cronograma(s) de Pagamentos.
"Amortização Ordinária"	A Amortização quando realizada de acordo com as respectivas Datas de Pagamento de amortização indicadas no(s) respectivo(s) Cronograma(s) de Pagamentos.
"Amortização"	O pagamento de parte do principal de uma dívida (i.e., o pagamento de parte do saldo do Valor Nominal Unitário) acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, de cada Nota, de maneira a reduzir o principal devido.
"ANBIMA"	A **Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento"	O anúncio de encerramento da oferta de cada uma das Séries dos CRI a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Início"	O anúncio de início da oferta de cada uma das Séries dos CRI a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"Assembleia (CRI)"	Uma assembleia especial de Titulares dos CRI, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados pelos Titulares dos CRI, de acordo com as regras estabelecidas no Termo de Securitização para esse fim.
"Assembleia (NC)"	Uma assembleia geral de titulares das Notas, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados pela

	Securitizadora, conforme as orientações da Assembleia (CRI), de acordo com as regras estabelecidas neste instrumento para esse fim.
"Ato Societário (Vitacon Rubi)"	A ata de Decisão da Sócia Única da Vitacon Rubi, por meio da qual se aprovou a realização da Operação e constituição da(s) respectiva(s) Garantia(s), se aplicável, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"Ato Societário (Mar Turquesa)"	O Instrumento de Decisão da Sócia Única da Mar Turquesa, por meio da qual se aprovou a realização da Operação e constituição da(s) respectiva(s) Garantia(s), se aplicável, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"Ato Societário (Vitacon Participações)"	A ata de Assembleia Geral Extraordinária da Vitacon Participações, por meio da qual se aprovou a realização da Operação e constituição da(s) respectiva(s) Garantia(s), se aplicável, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"Ato(s) Societário(s)"	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Para os fins da Operação esses atos são os seguintes: (i) Ato Societário (Mar Turquesa); (ii) Ato Societário (Vitacon Participações); e (iii) Ato Societário (Vitacon Rubi).
"Aval"	A garantia fidejussória prestada pelo(s) Avalista(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos deste instrumento.
"Avalistas"	Qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua o Aval, na qualidade de avalista. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): O **Alexandre**.
"B3"	A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antônio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.

"Boletim de Subscrição"	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Termo de Securitização.
"Cartório de Registro de Imóveis"	O Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme indicado no Contrato de AFI.
"Cartório de Registro de Títulos e Documentos"	O Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP.
"Cascata de Pagamentos"	A ordem de prioridade de pagamentos descrita na Cláusula "Cascata de Pagamentos", na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia devem ser aplicados.
"CCI"	A(s) Cédula(s) de Crédito Imobiliário, representativa(s) dos Créditos Imobiliários, emitida(s) por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CF"	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios e as Distribuição(ões) (Mar Turquesa), nos termos deste instrumento e dos respectivos Contratos de CF.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
"Código Civil"	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
"Código da Operação"	É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é "**163ECanal**".
"Código de Processo Civil"	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
"Código Penal"	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
"Condições Precedentes"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Liberação possa ocorrer, conforme o caso. Essas condições estão devidamente identificadas, para cada Liberação, conforme aplicável, no Anexo "Condições Precedentes".
"Conta Centralizadora"	A conta corrente n.º 96952-0, agência n.º 3100, do Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.

"Conta da Devedora"	A conta corrente n.º 08967-4, agência n.º 3242, do Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Vitacon Participações.
"Conta da Devedora (Mar Turquesa)"	A conta corrente n.º 16958-3, agência n.º 3242, do Banco Itaú (banco n.º 341), de titularidade da Mar Turquesa.
"Contrato de AFI"	O(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado pelo Garantidor AFI, na qualidade de fiduciante e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a AFI.
"Contrato de AFP"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela Sociedade, na qualidade de interveniente, por meio do qual é constituída a AFP.
"Contrato de CF"	O *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pelo Garantidor CF, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a CF.
"Contrato de Distribuição"	O *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública pelo Rito de Registro Automático, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 163ª Emissão, da Classe Sênior e da Classe Subordinada, sendo a Classe Sênior em 6 (seis) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização,* celebrado entre a Securitizadora, as Devedoras e o Coordenador Líder.
"Contrato de Medição"	O instrumento de contratação do Agente de Medição celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de interveniente, e pelas Devedoras, na qualidade de contratante, por meio do qual as obrigações do Agente de Medição são estabelecidas.
"Contrato de Monitoramento"	O instrumento de contratação do Agente de Monitoramento, celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de interveniente, e pelas Devedoras, na qualidade de contratante, por meio do qual as obrigações do Agente de Monitoramento são estabelecidas.
"Contrato(s) de Direitos Creditórios"	É cada instrumento celebrado pelo(s) Devedor(es) de Direitos Creditórios e pelo Garantidor CF, para formalizar as obrigações de

	pagamento do(s) referido devedor(es), e dos quais são (ou serão) originados os Direitos Creditórios. Esses instrumentos estão devidamente identificados no Contrato de CF.
"Contrato(s) de Financiamento"	É cada contrato de financiamento celebrado entre o respectivo Devedor de Direitos Creditórios e uma instituição financeira para financiamento da aquisição da respectiva Unidade.
"Contrato(s) de Garantia"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastros, para os fins do Aval e dos Fundos; (ii) Contrato de AFI; (iii) Contrato de AFP; e (iv) Contrato de CF.
"Controlada"	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
"Controladora"	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
"Controle"	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
"Coordenador Líder"	A **Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76.
"Corretagem"	Os recursos oriundos do(s) Contrato(s) de Direitos Creditórios, presentes e futuros, destinados ao pagamento da comissão de corretagem das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas, pela Devedora aos respectivos adquirentes, nos termos do(s) respectivo(s) Contrato(s) de Direitos Creditórios. A Corretagem deverá corresponder a, no máximo, 6,20% (seis inteiros e vinte centésimos por cento) do valor de venda de cada Unidade.
"*Covenant* de Receita"	O *covenant* de receita que deverá ser observado pela Mar Turquesa e pelos Garantidores. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas na Cláusula "*Covenant* de Receita" e no Anexo "Fórmulas" do Lastro (Mar Turquesa).

"*Covenants*"	As obrigações estipuladas na Cláusula "*Covenants*" que devem ser respeitadas pela Devedora e pelos Garantidores durante a Operação.
"CPF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
"Créditos Imobiliários"	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.
"CRI (Série 1)"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) série da classe sênior da 163ª emissão da Securitizadora.
"CRI (Série 2)"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) série da classe sênior da 163ª emissão da Securitizadora.
"CRI (Série 3)"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª (terceira) série da classe sênior da 163ª emissão da Securitizadora.
"CRI (Série 4)"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª (quarta) série da classe sênior da 163ª emissão da Securitizadora.
"CRI (Série 5)"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª (quinta) série da classe sênior da 163ª emissão da Securitizadora.
"CRI (Série 6)"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª (sexta) série da classe sênior da 163ª emissão da Securitizadora.
"CRI Subordinados"	São até 40.000 (quarenta mil) CRI da classe subordinada da 163ª emissão da Securitizadora. Os CRI Subordinados recebem os pagamentos somente após a integral liquidação dos CRI Seniores, na forma da Cascata de Pagamentos.
"CRI Seniores"	São, quando mencionados em conjunto: (i) CRI (Série 1); (ii) CRI (Série 2); (iii) CRI (Série 3);

	(iv) CRI (Série 4); (v) CRI (Série 5); e (vi) CRI (Série 6).
"CRI"	São, quando mencionados em conjunto: (i) CRI Seniores; e (ii) CRI Subordinados.
"Cronograma de Pagamentos"	O(s) cronograma(s) que estabelece(m) cada uma das Datas de Pagamento, conforme estipulado(s) no Anexo "Cronograma de Pagamentos".
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	A data de emissão das Notas, conforme prevista na Cláusula "Data de Emissão".
"Data de Integralização"	Qualquer uma das datas em que ocorrer uma Integralização (CRI) e, consequentemente, uma Integralização (NC).
"Data de Pagamento"	Cada data de pagamento de Amortização Ordinária e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no(s) Cronograma(s) de Pagamentos, conforme Anexo "Cronograma de Pagamentos".
"Data de Vencimento"	A última Data de Pagamento prevista no(s) Cronograma(s) de Pagamentos.
"Data de Verificação"	Será sempre o 5º (quinto) Dia Útil anterior a uma Data de Pagamento das Notas.
"Declaração de Adimplência e Veracidade"	Declaração a ser firmada pela Devedora, nos termos deste instrumento, cujo modelo consta do Anexo "Modelo de Declaração de Veracidade e Adimplência".
"Decreto 10.278"	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
"Despesas da Operação"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.

"Despesas do Patrimônio Separado"	As despesas do Patrimônio Separado identificadas no Anexo "Despesas da Operação" Lastro (Mar Turquesa).
"Despesas Extraordinárias"	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Extraordinárias" no Anexo "Despesas da Operação" Lastro (Mar Turquesa).
"Despesas Iniciais"	As despesas iniciais (*flat*) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Iniciais" no Anexo "Despesas da Operação" Lastro (Mar Turquesa).
"Despesas Recorrentes"	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Recorrentes" no Anexo "Despesas da Operação" Lastro (Mar Turquesa).
"Devedor(es) de Direitos Creditórios"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que tenha a obrigação de pagamento dos Direitos Creditórios, nos termos do respectivo Contrato de Direitos Creditórios. Essas pessoas estão devidamente identificadas no Contrato de CF.
"Devedora"	A **Vitacon Participações.**
"Devedoras"	São, quando denominadas em conjunto: (i) **Mar Turquesa**; e (ii) **Vitacon Participações.**
"Dia(s) Útil(eis)"	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.
"Direitos Creditórios"	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, principais e acessórios, oriundos de cada Contrato de Direitos Creditórios, incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Devedores de Direitos Creditórios, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos em cada Contrato de Direitos Creditórios, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no(s) referido(s) instrumento(s), bem como qualquer sobejo eventualmente existente no âmbito da excussão da AFI a ser devolvido à Devedora antes da quitação integral das Obrigações Garantidas. Para fins de esclarecimento, esta definição abrange todos os direitos creditórios

	oriundos da comercialização e/ou locação de quaisquer dos Imóveis Garantia.
"Distribuição(ões) (Mar Turquesa)"	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, mútuo financeiro, devolução de AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital), bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às quotas ou ações do capital social da Mar Turquesa, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, por uma sociedade aos seus respectivos sócios.
"Distribuição(ões) (Oceano Negro)"	Observada as condições suspensivas previstas no respectivo Contrato CF, são todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, mútuo financeiro, devolução de AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital), bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às quotas ou ações do capital social da Oceano Negro, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, por uma sociedade aos seus respectivos sócios.
"Distribuição(ões)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Distribuição(ões) (Mar Turquesa); e (ii) Distribuição(ões) (Oceano Negro).
"Documentos da Operação"	São, quando mencionados em conjunto: (iii) Atos Societários; (iv) Lastros; (v) Contratos de Garantia; (vi) Escritura de Emissão de CCI; (vii) Termo de Securitização; (viii) Contrato de Distribuição; (ix) Lâmina; (x) Prospecto; (xi) Boletim de Subscrição; (xii) Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento de suas respectivas séries de cada oferta dos CRI, nos termos das normas da CVM;

	(xiii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados. Todos os Documentos da Operação são devidamente identificados com o Código da Operação.
"**Efeito Adverso Relevante**"	É qualquer efeito adverso relevante na: (i) Situação (econômico, financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais de uma determinada pessoa jurídica ou pessoa física; e/ou (ii) Capacidade de uma determinada pessoa jurídica ou física de desempenhar e cumprir com as suas obrigações de pagamento ou outras obrigações significativas sob qualquer dos Documentos da Operação.
"Empreendimento"	O empreendimento imobiliário, a ser desenvolvido pela Mar Turquesa no imóvel destinatário descrito no Anexo "Destinação de Recursos" do Lastro (Mar Turquesa), o qual conta com averbação de patrimônio de afetação, nos termos da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004.
"Empresas de Avaliação Autorizadas"	São as empresas autorizadas a realizarem a avaliação do(s) Imóvel(is) Garantias, nos termos do(s) Contrato(s) de AFI. Para fins deste instrumento, essas empresas são: (i) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; (ii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.636.857/0001-28; (iii) Jones Lang LaSalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0001-12; e (iv) CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85.
"Encargos Moratórios"	São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos pela Devedora ou pelos Garantidores em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração:

	(i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis,* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.
"Escritura de Emissão de CCI"	O *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural,* que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante da(s) CCI, por meio do qual a(s) CCI é(são) emitida(s).
"Eventos de Vencimento Antecipado"	São os eventos listados na Cláusula "Eventos de Vencimento Antecipado", cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas e dos CRI.
"Fundo de Despesas"	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a vigência da Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Despesas" do Lastro (Mar Turquesa).
"Fundo de Obras"	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, do qual serão disponibilizados à Mar Turquesa os recursos das respectivas Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a fase de obras do Empreendimento. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Obras" do Lastro (Mar Turquesa).
"Fundo de Reserva"	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a vigência da Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Reserva" do Lastro (Mar Turquesa).
"Fundo(s)"	É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta Centralizadora para os fins previstos neste instrumento. Para os fins deste instrumento, os Fundos são: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Obras; e (iii) Fundo de Reserva.

"Garantia(s)"	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o pagamento integral e pontual das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, a(s) Garantia(s) é(são): (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.
"Garantidor AFI"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFI, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) **Mar Turquesa;** e (ii) **Vitacon Rubi**.
"Garantidor CF"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma CF, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) **Mar Turquesa;** e (ii) **Vitacon Rubi.**
"Garantidor(es) AFP"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFP, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) **Vitacon Participações**.
"Garantidor(es)"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) Avalista(s); (ii) Garantidor AFI; (iii) Garantidor(es) AFP; (iv) Garantidor CF; e (v) Devedora, para os fins dos Fundos.
"Habite-se"	É o documento formal emitido pela prefeitura municipal de uma determinada localidade atestando a regularidade da conclusão das

	obras de um Empreendimento perante a legislação urbanística municipal.
"Imóvel(is) Destinatário(s)"	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos".
"Imóvel(is) Garantia Adicional(is)"	O(s) imóvel(is) objeto da(s) matrícula(s) 140.858, 140.888 e 140.918 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, conforme identificado(s) no respectivo Contrato de AFI.
"Imóvel(is) Garantia Empreendimento"	O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI e pertencentes ao Empreendimento, conforme identificado(s) no Contrato de AFI.
"Imóvel(is) Garantia"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Garantia Empreendimento; e (ii) Imóvel(is) Garantia Adicional(is).
"Imóvel(is)"	São, quando mencionados em conjunto: (iii) Imóvel(is) Destinatário(s); e (iv) Imóvel(is) Garantia.
"Integralização (CRI)"	A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que ocorrerá em tranches até a integralização total dos CRI, sendo que cada tranche será uma "Integralização (CRI)", de acordo com o disposto no Termo de Securitização.
"Integralização (NC)"	A integralização das Notas, pela Securitizadora, que ocorrerá em tranches até a integralização total das Notas, sendo que cada tranche será uma "Integralização (NC)", de acordo com o disposto neste instrumento.
"Investimentos Permitidos"	São instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras, 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, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior. Os recursos mantidos na Conta Centralizadora e nos Fundos ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta emissão, poderá ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Securitizadora, de

	acordo com as opções de investimento que sejam geridos pelo Itaú Unibanco S.A., Banco BTG Pactual S.A., XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e Banco Bradesco S.A., ou empresas de seus grupos econômicos, tais como: (i) certificados de depósito bancário, com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (ii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável.
"IPCA"	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"Junta Comercial"	A Junta Comercial competente do Estado de São Paulo.
"Lâmina"	A lâmina da Oferta, complementar ao Prospecto e consistente com ele, a qual sintetiza o seu conteúdo e as características essenciais da Oferta, a natureza e os riscos associados à Devedora, à Securitizadora, aos CRI e às Garantias, elaborada nos termos da Resolução CVM 160.
"Lastro (Mar Turquesa)"	O *Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.*, devidamente identificado com o Código da Operação, celebrado pela Mar Turquesa, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelo(s) Garantidor(es), na qualidade de garantidor(es).
"Lastro" ou "Lastro (Vitacon Participações)"	O presente instrumento.
"Lastros" ou "Termos de Emissão"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro (Mar Turquesa); e (ii) Lastro (Vitacon Participações).
"Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro"	São, quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Código Penal, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei

	Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE *(Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997.
"Legislação Socioambiental"	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
"Lei 11.101"	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
"Lei 13.874"	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
"Lei 14.063"	A Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020.
"Lei 14.195"	A Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021.
"Lei 14.430"	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.
"Lei 6.404"	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
"Lei 9.514"	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
"Liberação"	Qualquer disponibilização de recursos oriundos de uma Integralização (CRI) e, consequentemente, de uma Integralização (NC) à Devedora.
"LTV"	O Loan-to-Value máximo de 75% (setenta e cinco por cento), que deve ser respeitado pela Mar Turquesa e Garantidores durante a Operação. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas na Cláusula "LTV" e no Anexo "Fórmulas" do Lastro (Mar Turquesa).
"Montante Mínimo"	O número mínimo para manutenção de cada Oferta, qual seja, no mínimo, (i) 15.000 (quinze mil) Notas (Série 1), (ii) 1 (uma) Nota (Série 2), (iii) 1 (uma) Nota (Série 3), (iv) 1 (uma) Nota (Série 4), (v) 1 (uma) Nota (Série 5); e (vi) 1 (uma) Nota (Série 6).
"MP 2.200-2"	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

"Notas (Mar Turquesa)"	Todas as notas comerciais da 1ª (primeira) emissão da Mar Turquesa, emitidas por meio do Lastro (Mar Turquesa).
"Notas"	Todas as notas comerciais da 9ª (nona) emissão da Devedora, emitidas por meio deste instrumento.
"Obrigações Garantidas"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores por força do Lastro e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos no âmbito dessa Operação; (iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a

	exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias.
"Oceano Negro"	A **Oceano Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.**, sociedade com sede na Rua Haddock Lobo n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 51.098.223/0001-74.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	É, para os fins deste instrumento: (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
"Operação"	A presente operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas, a constituição das Garantias e emissão dos CRI e das CCI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
"Opinião Legal"	O parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação, e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, sempre com base nas informações apresentadas.
"Parte Relacionada"	É, com relação a: (i) Qualquer outra pessoa que: (a) Detenha seu Controle;

	(b) Seja por ela Controlada; (c) Esteja sob Controle comum; e/ou (d) Seja com ela coligada; (ii) Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou (iii) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
"Parte"	Cada signatário deste instrumento.
"Participações"	As quotas ou ações do capital social da Sociedade que sejam objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos: (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta Centralizadora; (v) Quaisquer valores existentes nas contas mencionadas nos itens anteriores, incluindo valores dos Fundos; e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com a aplicação dos Fundos nos Investimentos Permitidos.
"Períodos de Capitalização"	O intervalo de tempo que se inicia na: (i) Primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) da respectiva série, e termina na primeira Data de Pagamento de remuneração da respectiva série, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou (ii) Última Data de Pagamento de remuneração (inclusive) da respectiva série, e termina na Data de Pagamento de remuneração da respectiva série do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de Resgate Antecipado das Notas, conforme o caso.

"PMT"	O valor devido pela Devedora em uma respectiva Data de Pagamento (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de Amortização Ordinária das Notas, conforme o caso), de acordo com o disposto neste instrumento.
"Preço de Integralização"	As Notas serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização, e nas demais integralizações, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) ou a última Data de Pagamento dos CRI (inclusive) até a respectiva Data de Integralização (exclusive), nas demais Datas de Integralização.
"Prêmio de Pagamento Antecipado"	O prêmio a ser pago pela Devedora, a título de *break funding fee*, em caso de Amortização Extraordinária Facultativa ou de Resgate Antecipado Facultativo, nas hipóteses específicas previstas neste instrumento. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo "Fórmulas".
"Prospecto"	Cada um dos seguintes prospectos elaborados nos termos do artigo 59, parágrafo 1º da Resolução CVM 160, quando mencionados em conjunto: (i) O *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Classe Sênior da 1ª série, da 163ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*; (ii) O *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Classe Sênior da 2ª série, da 163ª Emissão da Canal Companhia de Securitização* (quando aberta a respectiva oferta); (iii) O *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Classe Sênior da 3ª série, da 163ª Emissão da Canal Companhia de Securitização* (quando aberta a respectiva oferta)*;* (iv) O *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Classe Sênior da 4ª série, da 163ª Emissão da Canal Companhia de Securitização* (quando aberta a respectiva oferta); (v) O *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Classe Sênior da 5ª série, da 163ª Emissão da Canal Companhia de Securitização* (quando aberta a respectiva oferta); e

	(vi) O *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Classe Sênior da 6ª série, da 163ª Emissão da Canal Companhia de Securitização* (quando aberta a respectiva oferta).
"Relatório da Devedora"	O relatório mensal a ser apresentado pela Devedora ao Agente de Monitoramento, que deverá conter as informações mencionadas no Anexo "Relatório da Devedora" do Lastro (Mar Turquesa), sempre referentes ao mês anterior ao da entrega do relatório, bem como os respectivos documentos que comprovem tais informações.
"Relatório da Securitizadora"	As informações disponibilizadas pela Securitizadora ao Agente de Monitoramento, para fins de acompanhamento dos *Covenants*, o saldo devedor das Notas e o saldo dos Fundos, sempre referentes ao mês anterior ao da entrega das informações, nos termos da Cláusula 8.6.
"Relatório de Auditoria"	O relatório de auditoria preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da *due diligence* jurídica de acordo com o escopo alinhado entre os participantes da Operação, e que ateste a regularidade da Operação e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder, a seu exclusivo critério.
"Relatório de Medição"	O relatório de medição de evolução física das obras do Empreendimento, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras e a incorrer, elaborado pelo Agente de Medição. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento (do ponto de vista físico e financeiro) e, consequentemente, como base para as respectivas Liberações (Fundo de Obras) (conforme definido no Lastro (Mar Turquesa)) destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento.
"Relatório de Monitoramento"	O relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Direitos Creditórios e dos Direitos Creditórios, bem como a respeito dos *Covenants* e demais informações aplicáveis previstas neste instrumento, conforme o Anexo "Relatório de Monitoramento" do Lastro (Mar Turquesa).

"Remuneração"	A remuneração a que farão jus as Notas, calculada nos termos da Cláusula "Remuneração".
"Representantes"	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
"Resgate Antecipado Compulsório"	O Resgate Antecipado quando realizado de forma obrigatória, i.e., na hipótese de vencimento antecipado das Notas.
"Resgate Antecipado Facultativo"	O Resgate Antecipado quando realizado de forma facultativa (i.e., por decisão unilateral da Devedora). Conforme já previsto na Cláusula "Resgate", o Resgate Antecipado Facultativo das Notas será admitido na presente Operação.
"Resgate Antecipado"	O Resgate quando realizado de forma antecipada em relação à Data de Vencimento indicada no(s) respectivo(s) Cronograma(s) de Pagamentos.
"Resgate Programado"	O Resgate quando realizado de acordo com a respectiva Data de Vencimento indicada no(s) respectivo(s) Cronograma(s) de Pagamentos.
"Resgate"	O pagamento do total do saldo devedor de uma dívida, i.e., o pagamento da totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, de cada Nota, de maneira a quitar o valor devido.
"Resolução CMN 5.118"	A Resolução CMN n° 5.118, de 01 de fevereiro de 2024.
"Resolução CVM 160"	A Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"Resolução CVM 60"	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM.
"RET"	O Regime Especial de Tributação (RET) das incorporações imobiliárias, cuja alíquota, nesta data, é equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida e, eventualmente, poderá ser alterada de acordo com a legislação tributária.

"Securitizadora"	A **Canal**.
"Seguros"	O pacote de seguros descrito no Anexo "Seguros" do Lastro (Mar Turquesa).
"Sociedade"	A(s) sociedade(s), cujas Participações são objeto da(s) AFP. Para os fins deste instrumento, a(s) Sociedade(s) é(são): (i) **Mar Turquesa**.
"Taxa DI"	A variação positiva acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br).
"TED"	Transferência Eletrônica Disponível
"Termo de Securitização"	O *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 163ª Emissão, da Classe Sênior e da Classe Subordinada, sendo a Classe Sênior em 6 (seis) Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. e pela Vitacon Participações S.A.,* celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, por meio do qual os CRI são emitidos.
"Titulares dos CRI"	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
"Unidades"	São as unidades pertencentes ao Empreendimento desenvolvido pela Mar Turquesa, as quais foram ou serão comercializadas por meio dos respectivos instrumentos de venda e compra. Esta definição engloba as unidades que: (i) Já foram comercializadas; (ii) Estão atualmente disponíveis para comercialização (i.e. estoque); (iii) Que venham a integrar o estoque após distrato dos respectivos instrumentos de venda e compra já celebrados e vigentes;

	(iv) As futuras unidades autônomas que irão compor o respectivo Empreendimento, e que ainda não apresentam matrículas individualizadas, conforme listadas no Contrato AFI; (v) As unidades autônomas do(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is); e/ou (vi) As Unidades Permutadas.
"Unidades Permutadas"	São as futuras unidades imobiliárias pertencentes ao Empreendimento e que representarão unidades que totalizem o valor de R$19.671.179,04, mediante dação em pagamento de área privativa de 1.235,77m² à PAM ADMINISTRAÇÃO DE BENS & IMOBILIÁRIA LTDA., anteriormente denominada PAM ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA., e antes PAM ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/C. LTDA., com sede e foro na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Padre Chico n° 85 - conjunto n° 21 - Bairro Perdizes (CEP: 05008-010), inscrita no CNPJ sob n.° 04.535.966/0001-84 ("**PAM**"), conforme prevê a *Escritura Pública de Confissão de Dívida, Novação e Promessa de dação em Pagamento* lavrada em 19/04/2024 perante o 26º Tabelião de Notas de São Paulo, livro 4597, folha 151, que possui a Mar Turquesa como devedora e a PAM, na qualidade de credora ("**Escritura de Confissão de Dívida**"). As Partes reconhecem que será celebrado aditivo à referida escritura, a ser disponibilizado à Securitizadora e ao AF em até 30 (trinta) dias contados da data de celebração deste instrumento, para alteração da área objeto da dação de 1.235,77 m² para 1.004,03m² vinculado ao Empreendimento desenvolvido pela Mar Turquesa.
"Valor das Despesas Iniciais"	O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo "Despesas da Operação" do Lastro (Mar Turquesa).
"Valor de Constituição do Fundo de Despesas"	O valor necessário para constituição do Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R$ 826.277,95 (oitocentos e vinte e seis mil duzentos e setenta reais e noventa e cinco centavos).
"Valor de Constituição do Fundo de Reserva"	O valor necessário para constituição do Fundo de Reserva, o qual é equivalente à até R$ 4.250.375,72 (quatro milhões duzentos e cinquenta mil reais trezentos e setenta e cinco reais e setenta e dois centavos).
"Valor de Pagamento Antecipado"	O Valor Nominal Unitário das Notas objeto de Amortização Extraordinária ou de Resgate Antecipado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de

	Integralização (NC), ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e Garantidores nos termos deste instrumento e dos Documentos da Operação.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R$ 413.138,97 (quatrocentos e treze mil cento e trinta e oito reais e noventa e sete centavos).
"Valor Mínimo do Fundo de Reserva"	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Reserva, o qual é equivalente à soma do valor das 3 (três) PMT imediatamente seguintes.
"Valor Nominal Unitário"	O valor nominal unitário das Notas, conforme previsto na Cláusula "Valor Nominal Unitário".

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

(i) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Lastro;

(ii) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;

(iii) Qualquer referência a "R$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

(iv) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;

(v) O Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este), celebrado ou a ser celebrado, de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto, integra a definição de "Documentos da Operação", eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;

(vi) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

(vii) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil" (ou "Dias Úteis"), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

(viii) As expressões "deste instrumento", "neste instrumento", "presente instrumento", "conforme previsto neste instrumento" e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;

(ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a "Capítulo", "Cláusula", "subcláusula", "item", "alínea", "adendo" e/ou "Anexo", são referências aos capítulos, cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;

(x) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, subcláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas subcláusulas, itens e alíneas da Cláusula;

(xi) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;

(xii) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

(xiii) Os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente", "especialmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente";

(xiv) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;

(xv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;

(xvi) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;

(xvii) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

SEÇÃO
CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) A Devedora tem interesse em emitir as Notas, a serem subscritas pela Securitizadora, as quais, conferirão direito de crédito em face da Devedora, nos termos deste instrumento;

(B) As Garantias serão constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;

(C) A Securitizadora emitirá as CCI para representar os Créditos Imobiliários; e

(D) A Securitizadora vinculará as CCI e os Créditos Imobiliários aos CRI, como lastro, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

SEÇÃO
CAPÍTULOS E CLÁUSULAS

CAPÍTULO
AUTORIZAÇÕES E REQUISITOS

1.1. Autorização. A celebração do presente instrumento é realizada com base nos Atos Societários aplicáveis, por meio dos quais foram aprovadas as condições da Operação pela Devedora e respectivos Garantidores, a constituição das Garantias, pelos seus respectivos outorgantes, bem como a celebração dos Documentos da Operação.

1.2. Colocação e Negociação. A colocação das Notas será realizada de forma privada exclusivamente para a Securitizadora, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

1.3. Inexigibilidade de Registro na CVM e na ANBIMA. A emissão das Notas constitui colocação privada de notas comerciais e, por este motivo, está automaticamente dispensada do registro de distribuição pública pela CVM ou ANBIMA.

1.4. Comprovação de Titularidade. Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas será definida conforme o registro realizado pelo Escriturador das Notas, observado o disposto na Lei 14.195.

1.4.1. Sempre que houver negociação das Notas, o titular anterior das Notas deverá comunicar o Escriturador das Notas acerca da negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais

do novo titular, observado que, enquanto vinculada aos CRI, a Securitizadora não poderá negociar as Notas.

1.4.2. O Escriturador das Notas não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular das Notas.

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

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

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

1.6. Guarda de Documentos. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda de uma via original eletrônica deste instrumento (recebendo o Escriturador das Notas outra via eletrônica) e de todos os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

CAPÍTULO
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

2.1. Número da Emissão. A presente emissão constitui a 9ª (nona) emissão de notas comerciais da Devedora.

2.2. Vinculação à Emissão dos CRI. As Notas, as CCI e, portanto, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão vinculados aos CRI, como lastro, na forma estipulada no Termo de Securitização. Assim, todos e quaisquer recursos e ativos do Patrimônio Separado serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização, sendo que o Patrimônio Separado e os bens e direitos nele contidos estão sujeitos ao disposto no artigo 27 da Lei 14.430.

2.2.1. Durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários e quaisquer valores relacionados às Garantias serão depositados direta e exclusivamente na Conta Centralizadora, nos termos deste instrumento.

2.2.2. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora e essa atividade inclui o cálculo e envio de informações de pagamento à Devedora, previamente às suas datas de vencimento, bem como recebimento, de forma direta e exclusiva, de

todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários e, eventualmente, de quaisquer valores relacionados à Garantias, na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

2.2.3. A Conta Centralizadora é de titularidade da Securitizadora e de movimentação exclusiva desta, entretanto, a Securitizadora concederá à Devedora acesso permanente à Conta Centralizadora, exclusivamente para consultas (i.e., sem possibilidade de movimentação), fornecendo, inclusive, senhas. A Devedora poderá solicitar extrato de movimentação da conta (incluindo os extratos das aplicações financeiras nos Investimentos Permitidos) à Securitizadora, sempre que entenderem necessário, e a Securitizadora deverá apresentá-los no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis.

2.3. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo "Destinação de Recursos" e a Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a assegurar que esses recursos sejam utilizados exclusivamente conforme o disposto neste Capítulo e no referido Anexo.

2.3.1. A Devedora se obriga, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou 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 da Operação de forma diversa da estabelecida neste Capítulo e/ou no Anexo "Destinação de Recursos", exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

2.3.2. Em atendimento ao disposto na 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 (i) 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; e/ou (ii) para reembolso de despesas incorridas em qualquer momento pretérito ao desta Emissão. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo se houver superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense estas exigências.

2.3.3. O Agente Fiduciário deverá validar a destinação dos recursos, mediante apresentação pela Devedora da documentação comprobatória correspondente, sendo certo que o Agente Fiduciário poderá requerer o envio da referida documentação, a qualquer tempo.

2.3.4. A comprovação da destinação de recursos poderá ser realizada até o final do prazo de vigência do CRI, observadas as disposições legais e contratuais aplicáveis.

CAPÍTULO
CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS

3.1. Local. Para todos os fins e efeitos legais, o local da emissão das Notas é o município de São Paulo, estado de São Paulo.

3.2. Data de Emissão. A Data de Emissão das Notas será o dia 19 de junho de 2026.

3.3. Forma. As Notas são emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195.

3.4. Conversibilidade. As Notas não são conversíveis em ações ou quotas de emissão da Devedora.

3.5. Prazo e Data de Vencimento. As Notas terão prazo de 1.461 (mil quatrocentos e sessenta e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo na respectiva Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado das Notas, nos termos deste instrumento.

3.6. Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Notas será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

3.7. Número de Séries. A emissão das Notas será realizada em série única.

3.8. Quantidade. Serão emitidas 40.000 (quarenta mil) Notas.

3.9. Valor Total da Emissão das Notas. O valor total de até R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).

3.10. Subscrição. As Notas serão subscritas pela Securitizadora, mediante a assinatura deste instrumento.

3.11. Integralização. As Integralizações (NC) serão realizadas de acordo com as regras e condições previstas nesta Cláusula.

3.11.1. As Partes concordam que cada Integralização (NC) será realizada à vista, em moeda corrente nacional, pelo respectivo Preço de Integralização, exclusivamente com recursos de uma Integralização (CRI) correspondente.

3.11.2. Uma vez depositados na Conta Centralizadora, os recursos de uma Integralização (CRI) serão automaticamente utilizados para realizar a respectiva Integralização (NC).

3.11.3. O valor de uma Integralização (NC) estará sempre equivalente (e estará limitado) ao montante da respectiva Integralização (CRI).

3.11.4. A Securitizadora não terá qualquer obrigação de disponibilizar recursos à Devedora em montante superior aos valores efetivamente recebidos em razão de uma Integralização (CRI).

3.11.5. Uma Integralização (NC) e sua respectiva Integralização (CRI) serão feitas sempre na mesma data, i.e., uma Data de Integralização.

3.11.6. Uma Integralização (NC) será considerada como formalmente realizada, por conta e ordem da própria Devedora, quando do depósito dos recursos da respectiva Integralização (CRI) na Conta Centralizadora, ainda que a efetiva disponibilização à Devedora de tais recursos aguarde o cumprimento das Condições Precedentes aplicáveis à respectiva Liberação.

3.11.7. A Devedora declara, neste ato e perante ao Escriturador das Notas, que reconhece a formalização e quitação da Integralização (NC) pela Securitizadora em favor dela e nos parâmetros previstos neste instrumento através do depósito dos recursos da respectiva Integralização (CRI) na Conta Centralizadora, ainda que seja necessária a dedução de eventuais custos, despesas e retenções incidentes sobre esse valor e/ou que a liberação dele para a Devedora dependa do cumprimento de condições precedentes ou o adimplemento de quaisquer obrigações previstas neste instrumento. Dessa forma, a Devedora assume plena responsabilidade pela veracidade da Integralização (NC), licitude e suficiência dos valores aportados, em estrita observância à legislação aplicável a esta Emissão, bem como à Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998 e aos regulamentos do COAF relativos à prevenção e repressão à lavagem de dinheiro, eximindo o Escriturador desta responsabilidade e da análise do seu mérito.

3.11.8. A Devedora autoriza o Escriturador a proceder ao registro da posição do respectivo titular das Notas em nome da Securitizadora, sendo devido ao Escriturador das Notas o direito de indenização por quaisquer perdas ou demandas devidamente comprovadas decorrentes de informações inverídicas, omissas ou ilícitas, conforme pactuado neste instrumento.

3.11.9. Após a realização do depósito acima mencionado, as obrigações de pagamento dessa integralização pela Securitizadora serão consideradas integralmente cumpridas, representando plena e geral quitação pela Devedora à Securitizadora por tal obrigação, nos montantes ali previstos e efetivamente depositados, sendo que os comprovantes de depósito serão considerados como recibos para os fins acima.

3.11.10. *Distribuição Parcial.* Será admitida a subscrição e integralização parcial das Notas, no valor do Montante Mínimo. Sendo que as Notas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas até o encerramento da respectiva oferta dos CRI serão canceladas pela Devedora, sendo certo que, o presente instrumento, assim como os demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá ser aditado, sem necessidade de aprovação pela Devedora, Assembleia (NC) e/ou Assembleia (CRI), para retificar a quantidade de Notas emitidas, o valor total da emissão e demais ajuste aplicáveis.

3.11.11. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a reter e/ou utilizar os recursos oriundos de cada Integralização (CRI), e, portanto, de cada Integralização (NC), disponíveis na Conta Centralizadora, na forma e ordem previstas abaixo. Nesse sentido, a Devedora desde já reconhece e concorda que, em razão das retenções abaixo os valores a serem disponibilizados à Devedora nos termos deste instrumento serão sempre líquidos de tais retenções.

3.11.12. Os recursos da integralização dos CRI Subordinados disponíveis na Conta Centralizadora será disponibilizado à Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis contados do cumprimento das Condições Precedentes previstas no Anexo "Condições Precedentes" deste instrumento, por meio de depósito na Conta da Devedora.

3.11.13. As Liberações serão transferidas para a Devedora até às 17h00 do dia de cada integralização, caso os recursos ingressem na Conta Centralizadora após este horário a

transferência será realizada no Dia Útil subsequente sem atualização e encargos, nem tampouco quaisquer ônus à Securitizadora.

3.12. Condições Precedentes. As Partes concordam que nenhuma Liberação, conforme aplicável, será realizada até o atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes (ou a sua dispensa) listadas no Anexo "Condições Precedentes" deste instrumento.

3.12.1. A responsabilidade pelo cumprimento das Condições Precedentes é da Devedora e dos Garantidores, conforme aplicável, salvo por aquelas condições que dependam também de outras partes envolvidas na Operação.

3.12.2. A Devedora e os Garantidores deverão encaminhar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, por correio eletrônico (e-mail), cópia digitalizada dos correspondentes comprovantes do cumprimento das referidas condições.

3.12.3. A responsabilidade pela verificação do cumprimento das Condições Precedentes é da Securitizadora, sendo certo, no entanto, que essa verificação será feita sempre com base em documentos disponibilizados à Securitizadora.

3.12.4. A eventual dispensa de uma Condição Precedente somente pode ser feita mediante aditamento ao presente instrumento, se até a data da primeira Integralização (CRI) (exclusive), ou se aprovada pelos Titulares dos CRI, via Assembleia (CRI) após a data da primeira Integralização (CRI) (inclusive), conforme o caso.

3.12.5. As Partes reconhecem que a dispensa de uma Condição Precedente não exime a Devedora e/ou os respectivos Garantidores do cumprimento da respectiva obrigação, na forma e prazo estipulados nos Documentos da Operação. Assim, se algum ato, fato, comunicação, formalização protocolo, registro, averbação, e/ou arquivamento eventualmente exigido como Condição Precedente for dispensado da qualidade de Condição Precedente, tal ato, fato, comunicação, formalização protocolo, registro, averbação, e/ou arquivamento seguirá sendo exigido como obrigação da Devedora e do respectivos Garantidores, nos termos e prazos estabelecidos no respectivo Documento da Operação.

3.12.6. A Devedora tem ciência e concorda que, até o atendimento integral e cumulativo (ou dispensa) das respectivas Condições Precedentes, a Securitizadora não tem qualquer obrigação pecuniária perante a Devedora e tampouco qualquer obrigação de pagamento de remuneração ou correção monetária de quaisquer valores.

3.13. Condição Resolutiva. A não verificação do cumprimento integral e cumulativo, pela Devedora, das Condições Precedentes para a primeira Liberação, previstas no Anexo "Condições Precedentes" deste instrumento, em até 120 (cento e vinte) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, acarretará a rescisão de pleno direito deste instrumento, independentemente de qualquer interpelação, aviso e/ou notificação, judicial ou extrajudicial e este instrumento estará resolvido de pleno direito, nos termos do artigo 127 do Código Civil. Nessa hipótese:

(i) A Securitizadora deixará de ter qualquer obrigação de pagamento ou disponibilização de recursos à Devedora;

(ii) A Devedora ficará obrigada a pagar e/ou reembolsar, conforme o caso, a Securitizadora por todos os custos comprovadamente incorridos para realização da Operação, limitados ao Valor das Despesas Iniciais (incluindo eventuais comissões ou *fees* integrantes da lista de Despesas Iniciais), o que deverá ocorrer no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados de notificação da Securitizadora nesse sentido;

(iii) Todo e qualquer recurso existente na Conta Centralizadora, incluindo nos Fundos e eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, serão utilizados para satisfação das obrigações devidas aos Titulares dos CRI; e

(iv) A Devedora será exclusivamente responsável por quaisquer diferenças entre os recursos previstos no item anterior e os recursos devidos aos Titulares dos CRI conforme disposto nos Documentos da Operação.

3.14. Investimentos Permitidos. Todos os valores existentes na Conta Centralizadora (incluindo aqueles dos Fundos e eventuais recursos mantidos na referida conta enquanto não cumpridas as Condições Precedentes aplicáveis) poderão ser investidos exclusivamente nos Investimentos Permitidos.

3.14.1. Os Titulares de CRI poderão solicitar à Securitizadora o envio de extratos bancários das contas nas quais estejam aplicados os recursos do Patrimônio Separado, obrigando-se a Securitizadora a fornecer a referida documentação em até 03 (três) Dias Úteis contados da solicitação dos Titulares de CRI e que contenha:

(i) Identificação das instituições em que os recursos estão depositados;

(ii) Movimentações ocorridas no período; e

(iii) Qualquer outra informação relevante que permita o adequado acompanhamento da alocação e da segurança dos recursos vinculados à Operação.

3.14.2. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade e/ou a quaisquer eventuais resultados, prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por não cumprimento de ordens de investimento emitidas pela Securitizadora, demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé, dolo ou culpa da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária ou que não siga com os requisitos especificados na definição de Investimentos Permitidos. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, em caso de administração temerária da Securitizadora, ou no investimento em desacordo com o acima previsto.

3.14.3. Os recursos líquidos oriundos dos rendimentos (incluindo, mas não se limitando, os rendimentos dos Fundos) auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula "Saldo do Patrimônio Separado", sendo certo que desde já fica autorizado à Securitizadora utilizar a seu favor exclusivamente os benefícios das retenções fiscais relacionados à movimentação bancária, conforme disposto no art. 22 da Resolução CVM 60.

3.14.4. Neste ato, a Devedora renuncia ao direito de sigilo bancário em relação a tais informações, de acordo com o inciso V, parágrafo 3º, artigo 1º, da Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, e reconhece que o acesso às informações da Conta Centralizadora, concedido à Securitizadora e/ou aos Titulares dos CRI, não constitui infração às regras que disciplinam o sigilo bancário, em especial a Lei Complementar 105, tendo em vista as peculiaridades que revestem a atuação da Securitizadora. A Devedora autoriza a Securitizadora a fornecer aos Titulares dos CRI qualquer tipo de informação ou movimentação financeira envolvendo a Conta Centralizadora ou sobre as aplicações e/ou resgates nas aplicações financeiras renunciando ao direito de sigilo bancário em relação a tais informações, seja através de extratos bancários, posições e valores contidos na Conta Centralizadora.

3.15. Repactuação. Não haverá repactuação programada das Notas.

3.16. Publicidade. Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses das partes dos Documentos da Operação, devem ser obrigatoriamente publicados no website da Securitizadora.

3.17. Liquidez e Estabilização. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Notas.

3.18. Classificação de Risco. As Notas não serão objeto de classificação de risco (*rating*).

CAPÍTULO
PAGAMENTO DAS NOTAS

4.1. Local de Pagamento. Os pagamentos devidos pela Devedora e Garantidores em decorrência da Operação serão efetuados exclusivamente mediante depósito na Conta Centralizadora.

4.2. Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

4.3. Remuneração. As Notas farão jus a uma Remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

4.3.1. Os valores devidos a título de Remuneração serão pagos na periodicidade e de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no(s) Cronograma(s) de Pagamentos.

4.3.2. Os recursos recebidos como produto do pagamento da Remuneração devem ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos.

4.3.3. Os valores devidos a título de Remuneração serão calculados nos termos da respectiva fórmula constante do Anexo "Fórmulas".

4.4. Amortização. As regras de Amortização são aquelas estipuladas nesta Cláusula.

4.4.1. Os recursos recebidos em decorrência de qualquer forma de Amortização das Notas devem ser utilizados pela Securitizadora para promover a Amortização proporcional dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos.

4.4.2. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a utilizar quaisquer recursos depositados na Conta Centralizadora em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e/ou do pagamento de quaisquer valores relacionados às Garantias na Amortização das Notas nos termos do presente instrumento, observada a Cascata de Pagamentos.

4.4.3. Os valores devidos a título de Amortização das Notas serão calculados mensalmente nos termos da respectiva fórmula constante do Anexo "Fórmulas".

4.4.4. A Amortização das Notas, em qualquer caso, deve sempre abranger, proporcionalmente, todas as Notas.

4.4.5. Em qualquer hipótese, a Amortização Extraordinária das Notas deverá obedecer ao limite de Amortização de 98% (noventa e oito por cento) do valor de emissão das Notas.

4.4.6. Considerando que as Notas não serão custodiadas eletronicamente junto à B3, o pagamento de eventual Amortização Extraordinária deverá ser feito diretamente na Conta Centralizadora.

4.4.7. *Amortização Ordinária*. A Amortização Ordinária das Notas será realizada na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamento indicada(s) para tanto no(s) Cronograma(s) de Pagamentos, observado eventual período de carência indicado no referido Anexo.

4.4.8. *Amortização Extraordinária Compulsória.* A Amortização Extraordinária Compulsória das Notas será realizada nas seguintes hipóteses:

(i) Para recomposição de *Covenants* que sejam passíveis de recomposição por meio de Amortização Extraordinária Compulsória (o qual, na Data de Emissão, é apenas o LTV, sem prejuízo de eventuais novos *Covenants* que sejam passíveis de recomposição por meio de Amortização Extraordinária Compulsória que venham a ser incluídos no futuro); e

(ii) Se houver, com recursos excedentes nos termos da Cascata de Pagamentos.

4.4.9. *Amortização Extraordinária Facultativa*. A Devedora terá a opção de realizar a amortização extraordinária facultativa de parte das Notas, a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da primeira Data de Integralização (ou seja, a amortização poderá ocorrer a partir do 366º (tricentésimo sexagésimo sexto) dia após a primeira Data de Integralização), sendo certo que a referida Amortização Extraordinária Facultativa será realizada exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas:

(i) A Devedora solicitará a Amortização Extraordinária Facultativa por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos em relação à data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa;

(ii) A data de Amortização Extraordinária Facultativa deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;

(iii) Será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado;

(iv) A comunicação da Amortização Extraordinária Facultativa deve informar:

(a) A Data de Pagamento pretendida para realizar a Amortização Extraordinária Facultativa;

(b) O Valor de Pagamento Antecipado aplicável, com a aplicação do Prêmio de Pagamento Antecipado; e

(c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

(v) A Securitizadora deve verificar o valor de Amortização Extraordinária Facultativa informado pela Devedora e, em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento da notificação acima, deve enviar resposta à Devedora confirmando se o valor está correto ou, se necessário, informando o valor correto. O valor a ser pago será sempre aquele confirmado ou informado pela Securitizadora, conforme o caso.

4.4.9.1. Uma vez enviada a notificação mencionada acima, a Devedora ficará obrigada a realizar Amortização Extraordinária Facultativa solicitada, sendo certo que, o seu não pagamento será considerado um descumprimento de obrigação pecuniária.

4.4.9.2. Os recursos necessários para realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até às 15:00hs (quinze horas) do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento dos CRI em que será realizada a Amortização Extraordinária Facultativa, sob pena de arcar com os encargos aplicáveis em razão do atraso na disponibilização dos

recursos na Conta Centralizadora (incluindo, mas não se limitando a multa moratória em favor do Banco Liquidante, prevista no instrumento firmado com estes).

4.4.9.3. Todos os pagamentos relacionados às Notas com vencimento em data que seja anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa serão devidos e realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista neste instrumento.

4.5. Resgate. As Notas serão resgatadas exclusivamente de acordo com o disposto nesta Cláusula.

4.5.1. Os recursos recebidos como produto de qualquer forma de Resgate das Notas devem ser utilizados pela Securitizadora para promover o resgate dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos.

4.5.2. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a utilizar quaisquer recursos depositados na Conta Centralizadora em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e/ou de quaisquer valores relacionados às Garantias no Resgate das Notas nos termos do presente instrumento, observada a Cascata de Pagamentos.

4.5.3. O Resgate deve sempre abranger todas as Notas.

4.5.4. Não será permitido o Resgate parcial das Notas.

4.5.5. As Notas objeto de Resgate serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

4.5.6. *Resgate Programado.* O Resgate Programado será realizado na Data de Vencimento indicada no(s) Cronograma(s) de Pagamentos.

4.5.7. *Resgate Antecipado Compulsório*. A Devedora deve realizar o Resgate Antecipado Compulsório das Notas nas seguintes hipóteses: (i) declaração do vencimento antecipado das Notas, nos termos do Capítulo "Vencimento Antecipado"; e (ii) se houver excedente da Cascata de Pagamentos suficiente para realizar o resgate.

4.5.8. *Resgate Antecipado Facultativo*. A Devedora terá a opção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Notas, que abrangerá sempre a totalidade das Notas integralizadas a qualquer momento a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da primeira Data de Integralização (ou seja, o resgate poderá ocorrer a partir do 366º (tricentésimo sexagésimo sexto) dia após a primeira Data de Integralização), sendo certo que o referido Resgate Antecipado Facultativo será realizado exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas:

(i) A Devedora solicitará o Resgate Antecipado Facultativo por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos em relação à data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo;

(ii) A data de Resgate Antecipado Facultativo deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;

(iii) O valor do Resgate Antecipado Facultativo com a aplicação do Prêmio de Pagamento Antecipado;

(iv) A comunicação de Resgate Antecipado Facultativo deve informar:

(a) A Data de Pagamento pretendida para o Resgate Antecipado Facultativo;

(b) O valor do Resgate Antecipado Facultativo; e

(c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

(v) A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão verificar o valor de Resgate Antecipado Facultativo informado pela Devedora e, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação acima, deverá enviar resposta à Devedora confirmando se o valor está correto ou, se necessário, informando o valor correto. O valor a ser pago será sempre aquele confirmado ou informado pela Securitizadora, conforme o caso.

4.5.8.1. Uma vez enviada a notificação mencionada acima, a Devedora ficará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo solicitado, sendo certo que, o seu não pagamento será considerado um descumprimento de obrigação pecuniária.

4.5.8.2. Os recursos necessários para realização do Resgate Antecipado Facultativo deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até às 15:00hs (quinze horas) do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento em que será realizado o Resgate Antecipado Facultativo, sob pena de arcar com os encargos aplicáveis em razão do atraso na disponibilização dos recursos na Conta Centralizadora (incluindo, mas não se limitando a multa moratória em favor do Escriturador ou Banco Liquidante, prevista no instrumento firmado com estes).

4.5.8.3. Todos os pagamentos relacionados às Notas com vencimento em data que seja anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo serão devidos e realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista neste instrumento.

4.6. Valor de Pagamento Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar uma Amortização Extraordinária ou o Resgate Antecipado será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável.

4.6.1. O Prêmio de Pagamento Antecipado será devido (e deverá ser acrescido ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado) nas hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo.

4.6.2. Sem prejuízo do disposto acima, o Prêmio de Pagamento Antecipado **não** será devido exclusivamente na hipótese em que a Amortização Extraordinária Compulsória e/ou o Resgate

Antecipado Compulsório for realizado com recursos oriundos dos Direitos Creditórios ou para recomposição do LTV, nos termos da Cascata de Pagamentos, bem como na hipótese de recomposição do *Covenant* de Receita.

4.7. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora nos termos deste instrumento, a Devedora e os respectivos Garantidores ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios (sem prejuízo da Remuneração) sobre os débitos em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

4.8. Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento da Securitizadora para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores, nas datas previstas neste instrumento, ou em comunicado enviado pela Devedora e/ou Garantidores à Securitizadora (com cópia para o Agente Fiduciário), de acordo com o Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

Capítulo
Cascata de Pagamentos

5.1. Cascata de Pagamentos. A ordem de prioridade de pagamentos descrita abaixo, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia devem ser aplicados, na Data de Pagamento do mês imediatamente seguinte, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(i) Liberação do valor equivalente ao RET aplicável para o mês anterior por meio de depósito na Conta da Devedora, conforme apontado no Relatório de Monitoramento, para pagamento do RET pela Devedora;

(ii) Liberação, à Devedora, do valor equivalente à Corretagem aplicável para o mês anterior, conforme apontado no Relatório de Monitoramento, por meio de depósito na Conta da Devedora, para pagamento da Corretagem pela Devedora, limitado a 6,20% (seis inteiros e vinte centésimos por cento) do valor da venda do(s) imóvel(eis), conforme aplicável;

(iii) Pagamento das Despesas da Operação, caso os recursos oriundos do Fundo de Despesas sejam insuficientes para tanto;

(iv) Recomposição do Fundo de Despesas, até o Valor de Mínimo do Fundo de Despesas, se aplicável;

(v) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;

(vi) Pagamento de parcela(s) de Amortização Ordinária das Notas (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;

(vii) Pagamento da parcela mensal de Remuneração, se aplicável;

(viii) Pagamento de parcela de Amortização Ordinária das Notas, se aplicável;

(ix) Recomposição do Fundo de Reserva, até o limite do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, se aplicável;

(x) Amortização Extraordinária Compulsória das Notas para enquadramento do LTV em valor equivalente ao necessário para que o LTV seja recomposto, se aplicável;

(xi) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens (i) a (x) acima serão aplicados da seguinte forma:

(a) Até o Fundo de Obras atingir volume equivalente a 105% (cento e cinco por cento) do saldo de obra do Empreendimento, conforme indicado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição, 100% (cem por cento) dos recursos excedentes serão utilizados, por conta e ordem da Devedora, para composição ou complemento do Fundo de Obras, conforme aplicável; e

(b) Após o Fundo de Obras atingir o limite estipulado no item "a" acima, a totalidade dos recursos excedentes será utilizada para Amortização Extraordinária Compulsória das Notas ou Resgate Antecipado Compulsório das Notas, conforme aplicável.

Capítulo
GARANTIAS

6.1. Constituição. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas abaixo, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

6.2. Disposições Comuns a Todas as Garantias. As disposições previstas abaixo se aplicam a todas as Garantias.

6.2.1. As Garantias serão constituídas diretamente em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável.

6.2.2. As Garantias são consideradas, para todos os fins de direito, um acessório dos Créditos Imobiliários.

6.2.3. As Garantias entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia, incluindo eventuais Garantias fiduciárias (observadas, no entanto, eventuais condições suspensivas previstas nos respectivos instrumentos, se aplicável), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

6.2.4. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas, com a conclusão de todos os registros e arquivamentos aplicáveis, no prazo e forma estipulados nos respectivos Contratos de Garantia.

6.2.5. Por meio da constituição das Garantias fiduciárias, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia, nos limites e condições descritos nos Contratos de Garantia.

6.2.6. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre o bens e direitos objeto das Garantias fiduciárias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou dos Garantidores, a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

6.2.7. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores, a Securitizadora, desde que observados os prazos de cura e os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

6.2.8. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, em conjunto ou isoladamente, tantas vezes quantas forem necessárias, na ordem que entender melhor, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora e em benefício dos Titulares dos CRI.

6.2.9. As Partes acordam ainda que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora autorizada a utilizar integralmente o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a liquidação das Obrigações Garantidas.

6.2.10. A excussão de uma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

6.2.11. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos na Lei 9.514.

6.2.12. A Securitizadora poderá contratar, às expensas da Devedora, terceiros para a prestação de serviços de excussão da garantia, incluindo assessores legais. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação às garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos

diretamente por tais agentes, em benefício da Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada à Devedora, mas independerá da anuência dessa.

6.3. Aval. Os Avalistas constituem-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, na condição de coobrigados, solidariamente, por todas as Obrigações Garantidas.

6.3.1. Os Avalistas deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes deste instrumento, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 2º (segundo) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Securitizadora, informando o valor das obrigações inadimplidas.

6.3.2. As obrigações Garantidas serão cumpridas pelos Avalistas mesmo que o adimplemento destas não for exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.

6.3.3. O Aval ora prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que os Avalistas pertencem ao mesmo grupo econômico da Devedora ou são quotistas/acionistas diretos ou indiretos da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

6.3.4. Os Avalistas podem ser demandados uma ou mais vezes até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

6.3.5. Os Avalistas renunciam expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdade de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, bem como nos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil.

6.3.6. Os Avalistas declaram estar devidamente autorizados a constituir o Aval de que trata este instrumento, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida garantia, caso as Obrigações Garantidas venham a ser executadas.

6.3.7. Os Avalistas reconhecem que:

(i) Eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração das Obrigações Garantidas e não suspenderá qualquer ação movida pela Securitizadora;

(ii) Deverão pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos nos Documentos da Operação sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e

(iii) Após o pagamento do saldo devedor à Securitizadora, deverão, se assim desejarem, habilitar seu crédito contra a Devedora na recuperação judicial deste último e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Devedora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago à Securitizadora.

6.3.8. A Devedora e os Avalistas nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa ao Lastro ou às respectivas garantias em nome dos demais, incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais.

6.3.9. A Devedora e os Avalistas desde já aceitam o mandato de forma irrevogável, nos termos do artigo 659 do Código Civil, e se obrigam a receber prontamente qualquer forma de comunicação mencionada acima, nos termos do artigo 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Devedora e aos Avalistas quando realizadas na forma estipulada neste instrumento.

6.3.10. A cláusula-mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Devedora e/ou dos Avalistas perante a Securitizadora.

6.3.11. Os Avalistas se obrigam a manter o mandato acima, bem as procurações apartadas eventualmente celebradas no âmbito dos Contrato(s) de Garantia (se aplicável), válidos e vigentes até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

6.3.12. O presente Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que, caso quaisquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, no âmbito dos Documentos da Operação, seja quitada pelos Avalistas, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora, estes poderão, somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar ação de regresso contra a Devedora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 899 do Código Civil.

6.4. Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóveis. Os Créditos Imobiliários contarão com a(s) garantia(s) real(is) imobiliária(s) representada(s) pela(s) AFI, nos termos do(s) Contrato(s) de AFI.

6.4.1. A formalização da(s) AFI ocorrerá por meio do Contrato de AFI. Contudo, caso seja emitida exigência pelo Cartório de Registro de Imóveis no sentido de que o instrumento pelo qual a formalização de determinada AFI deverá ser por meio de escritura pública e desde que, após respondida a referida exigência, o Cartório de Registro de Imóveis permaneça com o entendimento acerca da escritura pública, as Partes desde já concordam que a Securitizadora, o respectivo Garantidor AFI e a Devedora deverão celebrar a respectiva escritura pública de alienação fiduciária, que terá as mesmas cláusulas, termos e condições dos Contratos de AFI que vierem a substituir, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI para tanto. Ainda, as despesas relacionadas à lavratura da referida escritura pública de alienação fiduciária deverão ser arcadas pela Devedora.

6.4.2. Uma vez geradas as Unidades, com a individualização das respectivas matrículas, a AFI passará a englobar, automaticamente, as Unidades geradas do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia Empreendimento que vierem a ser indicadas no Contrato de AFI, as quais poderão ser comercializadas, nos termos deste instrumento e do(s) Contrato(s) de AFI. As Partes desde já estabelecem que as AFI sobre as Unidades Permutadas serão liberadas pela Securitizadora, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI, por meio do termo de liberação constante no

anexo do Contrato de AFI, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do envio, pela Devedora, dos documentos necessários que evidenciem a emissão do Habite-se do Empreendimento.

6.4. Alienação Fiduciária de Participações. Os Créditos Imobiliários contarão com a garantia real representada pela AFP, nos termos do Contrato de AFP.

6.4.3. A partir da data de celebração do Contrato de AFP, a Sociedade deve passar a direcionar toda e qualquer Distribuição, presente e futura, exclusivamente para Conta Centralizadora, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

6.4.4. A partir do momento em que, nos termos deste instrumento, os pagamentos das Distribuições das Participações devem passar a ser feitos ou transferidos para a Conta Centralizadora, caso qualquer recurso oriundo das Distribuições seja pago pela Sociedade (ou recebido pelo(s) Garantidor(es) AFP), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, a Sociedade e/ou o(s) respectivo(s) Garantidor(es) AFP se obrigam a repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido, sob pena de incidência dos Encargos Moratórios.

6.4.5. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora e o(s) Garantidor(es) AFP às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

6.5. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Os Créditos Imobiliários contarão com a garantia real representada pela CF, nos termos do Contrato de CF.

6.5.3. A partir da data de celebração do Contrato de CF, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios deverão ser integral e exclusivamente pagos na Conta Centralizadora para que sejam utilizados, pela Securitizadora, de acordo com a Cascata de Pagamentos.

6.5.4. A partir do momento em que, nos termos deste instrumento e do Contrato de CF, os pagamentos dos Direitos Creditórios devem passar a ser feitos na Conta Centralizadora, caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pelo respectivo Devedor de Direitos Creditórios (ou recebido pelo Garantidor CF), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, o Garantidor CF se obriga a informar a Securitizadora a origem dos valores recebidos e repassar os referidos recursos recebidos à Conta Centralizadora, semanalmente, todo último Dia Útil de cada semana e, caso os recursos sejam repassados após este prazo, serão devidos Encargos Moratórios sobre os valores não repassados.

6.5.5. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora e os Garantidores às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

6.5.6. Após a celebração do Contrato de CF, toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, será realizada pelo Garantidor CF.

6.5.7. A partir da presente data, o Contrato de CF deve ser aditado, nos prazos e na forma estabelecidos no referido instrumento, para refletir a atualização de lista de Direitos Creditórios, seja pela exclusão de Direitos Creditórios e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios que passem a fazer parte da referida Garantia.

6.5.8. O Agente de Monitoramento terá a responsabilidade de acompanhamento e monitoramento dos Direitos Creditórios, bem como de acompanhamento e monitoramento de sua gestão e cobrança, nos termos dos Documentos da Operação e do Contrato de Monitoramento.

6.5.9. Para os fins do disposto acima, a Securitizadora deverá disponibilizar extrato / o acesso à Conta da Centralizadora ao Agente de Monitoramento, bem como disponibilizar, mensalmente, os seus respectivos extratos ao Agente de Monitoramento e à Securitizadora.

6.6. Fundos. Os Fundos também são Garantia da Operação, observadas as regras estipuladas nas Cláusulas específicas para cada Fundo, sendo certo que o disposto abaixo será aplicável, de forma comum, aos Fundos.

6.6.3. A Devedora e os Garantidores não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição dos Fundos, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos de um determinado Fundo para quitação de eventuais obrigações inadimplidas, exceto mediante aprovação dos Titulares dos CRI.

6.6.4. Os recursos de um Fundo somente podem ser utilizados para os fins dispostos neste instrumento e, caso contrário, dependerá de autorização dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia (CRI), de forma que a Devedora e Garantidores não terão poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora, sem prejuízo da aplicação dos recursos conforme Investimentos Permitidos de acordo com as regras previstas neste instrumento.

6.6.5. Sem prejuízo do disposto acima e observada a Cascata de Pagamentos, caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, para os objetivos de outros Fundos e/ou, até, para o pagamento de Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

6.6.6. A hipótese acima não altera em qualquer aspecto as obrigações da Devedora e aos Garantidores em cumprir suas obrigações, tais como a obrigação de recomposição dos Fundos e tampouco o pagamento das Obrigações Garantidas.

CAPÍTULO
COMERCIALIZAÇÃO DE UNIDADES

7.1. Mecânica de Vendas. O Garantidor CF terá a prerrogativa de alienar quaisquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas nesta Cláusula.

7.1.1. A Securitizadora não será obrigada a comparecer aos Contratos de Direitos Creditórios ou eventuais Contratos de Financiamento, entretanto, o Garantidor CF deve assegurar que todos os Contratos de Direitos Creditórios, bem como os Contratos de Financiamento, celebrados a partir desta data contenham cláusula com a seguinte redação: "A unidade objeto do presente Contrato está alienada fiduciariamente em benefício da Canal Companhia de Securitização (CNPJ n.º 41.811.375/0001-19) ("Securitizadora"). Adicionalmente, os créditos oriundos do presente Contrato estão cedidos fiduciariamente à Securitizadora, de modo que todos os valores devidos pelo Comprador em razão do presente Contrato deverão ser pagos direta e exclusivamente na conta corrente n.º 96952-0, agência n.º 3100, do Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, exceto se de outra forma informado pela própria Securitizadora, o respectivo pagamento somente será considerado válido se assim realizado, inclusive para fins de baixa da garantia".

7.1.2. Adicionalmente, o Garantidor CF deve enviar ao Agente de Monitoramento cópia de todos os Contratos de Direitos Creditórios (e de todos os Contratos de Financiamento) bem como de eventuais aditamentos, celebrados no referido mês, até o 7º (sétimo) Dia Útil do mês subsequente, e, caso este não receba as cópias aqui mencionadas, ou ainda, caso, a qualquer momento e por qualquer meio, constate que o disposto neste Capítulo não foi observado em um determinado Contrato de Direito Creditório (e/ou Contrato de Financiamento), a Securitizadora poderá interpretar esse fato como um descumprimento de obrigação não pecuniária por parte das Devedoras e/ou dos Garantidores, observado eventuais prazos de cura estabelecidos nos Documentos da Operação, sujeito às respectivas consequências previstas neste instrumento, sendo certo que a Securitizadora considerará toda e qualquer informação dos Contratos de Direitos Creditórios como verídica.

7.1.3. O Garantidor AFI poderá requerer à Securitizadora a liberação da respectiva AFI que recai sobre uma determinada Unidade, sendo certo que, para que o procedimento de liberação aqui previsto seja realizado, o Garantidor AFI deverá enviar à Securitizadora requerimento solicitando a respectiva liberação, acompanhado de comprovação do recebimento da totalidade dos recursos oriundos da venda da respectiva Unidade na Conta Centralizadora.

7.1.4. Alternativamente ao disposto acima, e exclusivamente para os casos de financiamentos de aquisição de Unidades por meio de instituições financeiras, na hipótese em que as respectivas instituições financiadoras não aceitem realizar o repasse antes da liberação da AFI da Unidade, a Securitizadora poderá anuir com a liberação da AFI das Unidades, desde que:

(i) A Securitizadora constate que o Contrato de Financiamento indica a Conta Centralizadora como única conta destino do respectivo repasse; e

(ii) A previsão de repasse indicada no Contrato de Financiamento não seja superior a 30 (trinta) dias contados da liberação da AFI existente sobre a respectiva Unidade.

7.1.4.1. Adicionalmente ao previsto na Cláusula acima, em casos de utilização de recursos oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) ou de consórcio imobiliário para fins de financiamento na aquisição das Unidades, a Securitizadora poderá anuir com a liberação da AFI das Unidades desde que o repasse dos valores indicados no Contrato de Financiamento referente exclusivamente a recursos oriundos do FGTS ou consórcio imobiliário não seja superior a 90 (noventa) dias contados da liberação AFI existente sobre a respectiva Unidade, sendo certo que o repasse de tais recursos pelo Garantidor AFI à Securitizadora mediante depósito na Conta Centralizadora deverá ser realizado em até 48 (quarenta e oito) horas contados a partir da liberação pela instituição financeira.

7.1.5. Uma vez verificado o cumprimento de todas as condições indicadas nas Cláusulas 7.1.4. ou 7.1.4.1., conforme aplicáveis, a Securitizadora deverá anuir com a liberação da respectiva AFI, por meio do envio de termo de liberação (cujo modelo consta do respectivo Contrato de AFI) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo requerimento para liberação.

7.1.6. A Liberação de Unidades prevista na Cláusula 7.1.5. acima está limitada a, no máximo, 5 (cinco) Unidades por vez. Após receber o valor total do saldo devedor da respectiva Unidade na(s) Conta Centralizadora, a Securitizadora poderá liberar outra Unidade no mesmo formato previsto neste instrumento, sempre observando o limite acima.

7.1.7. Na hipótese de a respectiva Unidade não ser integralmente quitada no prazo de até 90 (noventa) dias contados da liberação, a AFI deverá ser novamente recomposta mediante a celebração de novo instrumento de garantia, nos moldes no Contrato de AFI celebrado nesta data ou aditamento ao Contrato de AFI, conforme aplicável, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 90 (noventa) dias aqui previsto e seu registro deverá ocorrer no prazo previsto no Contrato de AFI.

CAPÍTULO
COVENANTS

8.1. <u>*Covenants*</u>. A Devedora e os Garantidores deverão assegurar, a todo tempo durante o prazo da Operação, que os seguintes *Covenants* sejam respeitados, sob pena de vencimento antecipado:

(i) Não pode haver redução de capital da Devedora ou dos Garantidores que sejam pessoas jurídica, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;

(ii) Não pode haver qualquer forma de reorganização societária da Devedora e/ou dos Garantidores para inclusão de novos acionistas, no quadro societário da Devedora e/ou dos Garantidores que não sejam previamente aprovadas pela Securitizadora, exceto por reorganizações societárias que não alterem o controle indireto da Devedora e/ou dos Garantidores;

(iii) Não pode haver o desenquadramento do LTV por mais de 45 (quarenta e cinco) dias contados da referida Data de Verificação em que tal desenquadramento foi verificado, observados os termos e condições de reenquadramento previstos na Cláusula "LTV", sendo certo que a realização de Amortização Extraordinária Compulsória para reenquadramento do LTV encerrará a contagem desse prazo;

(iv) A partir da Data de Emissão, não pode haver constituição de qualquer sociedade em contas de participação envolvendo, direta ou indiretamente, o Empreendimento e/ou qualquer Garantia;

(v) O(s) Imóvel(is) deverá(ão) contar com a instituição de patrimônio de afetação e seguir as exigências e regras para seu funcionamento;

(vi) Não é permitida a celebração de instrumentos de venda, compromissos ou acordos de venda e compra das Unidades, de forma contrária ao disposto nos Documentos da Operação, que não sejam previamente aprovadas pela Securitizadora;

(vii) Não é permitida a comercialização, venda, promessa de venda, cessão ou qualquer forma de alienação das Unidades por preço inferior ao valor mínimo da média do metro quadrado (m²), qual seja R$ 14.000,00/m² (quatorze mil reais por metro quadrado), observado o disposto nos Documentos da Operação, salvo prévia e expressa aprovação da Securitizadora, sendo certo que a referida média será apurada semestralmente, após 180 (cento e oitenta) dias contados da primeira Data de Integralização dos CRI, na Data de Verificação do respectivo mês. Para fins deste instrumento, o "Preço por m²" será apurado pela divisão do Valor de Venda das Unidades por suas Áreas Privativas (Preço por m² = Valor de Venda ÷ Área Privativa), devendo tanto a Área Privativa (em m²) quanto o Valor de Venda (em R$) constar, de forma destacada, no respectivo Relatório de Monitoramento.

8.2. Verificação. A Securitizadora verificará os *Covenants* estabelecidos acima, em cada Data de Verificação, com base no Relatório de Medição, no Relatório da Devedora e no Relatório de Monitoramento, sempre e quando os receba em tempo hábil, nos termos deste instrumento.

8.2.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas no Relatório da Devedora, no Relatório de Medição e no Relatório de Monitoramento.

8.2.2. Os cálculos realizados pelo Agente de Monitoramento serão validados pela Securitizadora sempre em uma Data de Verificação, nos termos deste Instrumento.

8.2.3. A primeira verificação/apuração dos *Covenants* ocorrerá com base nas informações referentes ao primeiro mês subsequente da data da primeira Liberação, de forma a assegurar que a apuração reflita um mês de competência integral.

8.3. Relatório da Devedora. A Devedora deverá apresentar ao Agente de Monitoramento, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, o respectivo Relatório da Devedora.

8.3.1. O Relatório da Devedora será elaborado com base em informações coletadas e verificadas pela própria Devedora no âmbito do desenvolvimento do Empreendimento.

8.3.2. As informações do Relatório da Devedora podem ser imputadas no portal disponibilizado para tanto pelo Agente de Monitoramento ou encaminhadas por correio eletrônico no endereço informado pelo Agente de Monitoramento, nos termos do Contrato de Monitoramento.

8.4. Relatório da Securitizadora. As informações dos CRI estarão disponíveis no site da Securitizadora (https://www.canalsecuritizadora.com.br). Caso o Agente de Monitoramento solicite informações adicionais, a Securitizadora deverá fornecê-las no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a partir da data da solicitação.

8.5. Relatório de Monitoramento. O Agente de Monitoramento deverá apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, mensalmente, até o 8º (oitavo) Dia Útil de cada mês, o respectivo Relatório de Monitoramento.

8.5.1. O Relatório de Monitoramento será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento nos termos deste instrumento, incluindo aquelas constantes do Relatório da Devedora e do Relatório da Securitizadora.

8.5.2. As informações do Relatório de Monitoramento devem ser enviadas por e-mail à Securitizadora, na forma prevista neste instrumento e nos termos do Contrato de Monitoramento.

CAPÍTULO
VENCIMENTO ANTECIPADO

9.1. Eventos de Vencimento Antecipado. A Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes deste instrumento, de forma **não** automática (observado o disposto na Cláusula 10.3.2.), na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo, observados os prazos de cura aplicáveis:

OBRIGAÇÕES DA OPERAÇÃO

(i) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento;

(ii) Descumprimento, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, pela Devedora e/ou por qualquer

Garantidor, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do descumprimento;

CRÉDITO

(iii) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), conforme aplicável;

(iv) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, suas Controladas e/ou Afiliadas, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

(v) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva afiliada, sendo certo, no entanto, que o encerramento de Afiliadas como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto desenvolvido não será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado;

(vi) Protesto de títulos contra a Devedora, em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA (IBGE), salvo se, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(vii) Protesto de títulos contra qualquer Garantidor (bem como contra as respectivas Controladoras ou Controladas da Devedora e/ou dos Garantidores), em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA (IBGE), salvo se, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(viii) Descumprimento ou decretação de vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora junto a outras instituições nos mercados financeiro e de capitais, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do

IPCA (IBGE), salvo se comprovado, em até 3 (três) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(ix) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras, Controladas, e demais empresas do seu grupo econômico) junto a outras instituições nos mercados financeiro e de capitais, pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras, Controladas, Afiliadas e demais empresas do seu grupo econômico), em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA (IBGE), salvo se comprovado, em até 3 (três) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(x) Decreto expropriatório, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativo de propriedade da Devedora, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), exceto caso seja obtido efeito suspensivo ou medida com o mesmo efeito no prazo de até 15 (quinze) dias contados do respectivo fato;

(xi) Sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativo de propriedade de qualquer Garantidor, ou ainda a posse, direta ou indireta, de qualquer Garantidor, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação do confisco seja superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), exceto caso seja obtido efeito suspensivo ou medida com o mesmo efeito no prazo de até 15 (quinze) dias contados do respectivo fato;

(xii) Efetivação de desapropriação ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que exproprie ativo de propriedade do Garantidor, ou ainda a posse, direta ou indireta, de qualquer Garantidor, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação seja sobre parcela igual ou superior a 30% (trinta por cento) de seus bens e/ou ativos do Garantidor, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental;

GARANTIAS

(xiii) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação;

(xiv) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas;

(xv) Recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à exigida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;

(xvi) Descumprimento da obrigação de recomposição de um *Covenant*, quando possível, nos termos exigidos neste instrumento, na forma e no prazo estabelecidos neste instrumento;

(xvii) Descumprimento da obrigação de recomposição do LTV e Covenant de Receita, nos termos do Lastro (Mar Turquesa);

(xviii) Caso a Devedora deixe de entregar qualquer informação solicitada pela Securitizadora, Agente Fiduciário, Agente de Medição e/ou Agente de Monitoramento, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto neste instrumento, observado o prazo de cura de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de envio da notificação de descumprimento;

(xix) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;

SOCIETÁRIO

(xx) Transformação do tipo societário da Devedora e/ou alteração no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor;

(xxi) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, exceto por reorganizações societárias que não tem alterem o controle indireto da Devedora e/ou dos Garantidores;

(xxii) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou de qualquer Garantidor, exceto por reorganizações societárias que não tem alterem o controle indireto da Devedora e/ou dos Garantidores;

(xxiii) Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação;

(xxiv) Redução de capital social da Devedora e/ou da Avalista pessoa jurídica, sem a prévia autorização expressa dos Titulares dos CRI, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei 6.404, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;

(xxv) Resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pela Devedora, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, mútuo financeiro, devolução de adiantamento para futuro aumento de capital ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios ou repasse de recursos da Devedora para outras empresas do grupo societário, (exceto os dividendos obrigatórios por lei, juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios);

(xxvi) Caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118, conforme em vigor, sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme mencionada neste item;

FORMALIZAÇÃO

(xxvii) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação, desde que não curada em prazo específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 5 (cinco) Dias Úteis por meio de aditamento ou assunção de nova obrigação com mesmo efeito;

(xxviii) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;

(xxix) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos deste instrumento, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;

(xxx) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação (com exceção deste instrumento), seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;

(xxxi) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação;

(xxxii) Prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

(xxxiii) Constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos deste instrumento, sendo certo que a Devedora tem até a Data de Vencimento da Operação para comprovar a destinação dos recursos desta;

ATIVIDADES DA DEVEDORA E GARANTIDORES

(xxxiv) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão ou em prazo especificado em notificação pela Securitizadora, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que a renovação ainda não tenha sido aprovada embora os pedidos de renovação tenham sido realizados tempestivamente e nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis;

DECISÕES JUDICIAIS, ADMINISTRATIVAS E ARBITRAIS

(xxxv) Descumprimento pela Devedora e/ou pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, sendo certo que, decisões das quais caibam recursos e/ou que estejam sob efeito suspensivo, não serão enquadradas como descumprimento.

(xxxvi) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial não transitada em julgada, em qualquer procedimento investigativo, administrativo, ou extrajudicial que não esteja sob efeito suspensivo (a ser obtido em até 15 (quinze) Dias Úteis da respectiva decisão), relacionada à Legislação Socioambiental;

(xxxvii) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial transitada em julgado, em qualquer procedimento investigativo, administrativo, ou extrajudicial relacionada à Legislação Socioambiental;

COMPLIANCE

(xxxviii) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, conforme decisão proferida em primeiro grau de jurisdição, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora, pelos Garantidores, por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições);

(xxxix) Existência contra a Devedora, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

GERAIS

(xl) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação, sem expressa e formal anuência da Securitizadora;

(xli) Constituição de qualquer Ônus sobre as Garantias, quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos nos Documentos da Operação desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação;

(xlii) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; e/ou

(xliii) Caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas (Mar Turquesa).

9.1.1. A Devedora e os Garantidores têm o dever de comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, conforme subitem "e", item "i" da Cláusula "Obrigações da Devedora" deste instrumento.

9.1.2. O descumprimento do dever mencionado acima da Devedora de comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos deste instrumento, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI.

9.1.3. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura (quando existentes) a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

9.1.4. Caso seja constatada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado pela Securitizadora, esta deverá comunicar a Devedora e/ou aos Garantidores, conforme o caso, a respeito da ocorrência.

9.1.5. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora continuará tendo direito ao recebimento das Obrigações Garantidas, enquanto não quitadas, e demais obrigações porventura devidas, pela Devedora e pelos Garantidores.

9.2. Convocação. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado não sanados nos respectivos prazos de cura (se e quando existentes), a Securitizadora deverá convocar Assembleia (CRI), observados os procedimentos e prazos descritos no Termo de Securitização para essa convocação.

9.3. Instalação e Deliberação. As regras, procedimentos e quóruns para instalação de Assembleia (CRI), bem como para as respectivas deliberações pelos Titulares dos CRI na referida assembleia, incluindo deliberações a respeito da declaração (ou não) do vencimento antecipado das Notas, serão aquelas estipuladas no Termo de Securitização.

9.3.1. Em caso de impossibilidade de realização da Assembleia (CRI) por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso de ausência de votos suficientes para declarar o vencimento antecipado das Notas, a Securitizadora, então, deverá convocar nova(s) assembleia(s), até que se alcance o quórum suficiente e/ou tenha votos suficientes para declarar o vencimento antecipado nas Notas, salvo nas hipóteses descritas na Cláusula 10.3.2.

9.3.2. Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos nos **itens (i), (iii), (iv), (v), (xxviii)** e **(xxix)** da Cláusula "Eventos de Vencimento Antecipado", a Securitizadora deverá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes deste instrumento, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI).

9.4. Declaração de Vencimento Antecipado. O vencimento antecipado será declarado (ou não) em Assembleia (CRI), de forma fundamentada, de acordo com os Documentos da Operação e com os termos da referida assembleia, com exceção do previsto na Cláusula 10.3.2.

9.5. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas, a Devedora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor de Pagamento Antecipado em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Notas.

9.5.1. Eventual atraso no pagamento previsto acima sujeitará a Devedora ao pagamento dos respectivos Encargos Moratórios.

9.5.2. Sem prejuízo do disposto acima, e sem prejuízo da obrigação de pagamento da Devedora, na data de pagamento mencionada nesta Cláusula, a Securitizadora poderá, por conta e ordem da própria Devedora, aplicar todo e qualquer recurso existente no Patrimônio Separado no pagamento da obrigação prevista na referida Cláusula.

CAPÍTULO
DESPESAS

10.1. Despesas da Operação. Sem prejuízo do disposto acima, e por conta e ordem do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora, o tratamento das Despesas da Operação seguirá o disposto neste Capítulo.

10.2. Responsabilidade pelas Despesas da Operação. As Despesas da Operação existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades da Devedora, portanto, são de responsabilidade do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora, observado, no entanto, o disposto neste instrumento a esse respeito.

10.3. Pagamento das Despesas da Operação. A forma de pagamento das Despesas da Operação seguirá o disposto nesta Cláusula, observado o disposto na Cláusula 18.1.

10.3.1. As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores das retenções, nos termos deste instrumento.

10.3.2. As despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos neste instrumento perante qualquer Cartório de Registro de Imóveis, Cartório de Registro de Títulos e Documentos e/ou Junta Comercial, serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pelos Garantidores.

10.3.3. A fonte de pagamentos das demais Despesas da Operação, incluindo Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, serão as listadas abaixo, na ordem a seguir, de forma que os recursos de cada fonte somente sejam acessados para pagamento de Despesas da Operação caso os recursos da fonte imediatamente anterior não sejam suficientes para o respectivo pagamento:

(i) Fundo de Despesas;

(ii) Valores relacionados às Garantias depositados na Conta Centralizadora, nos termos da Cascata de Pagamentos;

(iii) Devedora e/ou Garantidores, com recursos próprios; e

(iv) Securitizadora, exclusivamente com os demais recursos líquidos eventualmente existentes no Patrimônio Separado, nos termos abaixo.

10.3.4. Em razão do disposto acima, caso, os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas da Operação deverão ser arcadas pela Securitizadora exclusivamente com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, as quais serão reembolsadas pela Devedora nos termos da Cláusula "Reembolso de Despesas".

10.3.5. Caso, após a aplicação acima mencionada, ainda existam Despesas da Operação em aberto, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, e estes decidirão sobre os pagamentos, conforme deliberação em Assembleia (CRI) convocada para este fim.

10.3.6. Na hipótese acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI) deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio.

10.3.7. 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 com os valores gastos pela Securitizadora com estas Despesas da Operação.

10.3.8. As Despesas da Operação em aberto serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Documentos da Operação.

10.3.9. No caso de necessidade de contratação de escritório de advocacia, pela Securitizadora e/ou Titulares dos CRI, em caso de vencimento antecipado das Notas e/ou para fins de excussão de qualquer Garantia, será contratado escritório indicado pelos Titulares dos CRI em Assembleia (CRI) para esse fim ou pela Securitizadora, em caso de impossibilidade de instalação ou ausência de quórum, sendo escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho, sendo certo que os custos para tanto serão arcados pela Devedora e/ou pelos Garantidores.

10.4. Reembolso de Despesas. A Devedora se obriga desde já a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora.

10.4.1. A Securitizadora em nenhuma hipótese incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará qualquer custo ou despesa com recursos próprios. Eventual antecipação, se e quando

realizada, será exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, e nos limites deste instrumento.

10.4.2. Os recursos de reembolso acima serão direcionados à Conta Centralizadora para fins de recomposição.

10.4.3. O reembolso acima deve ser feito pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, nesse sentido. O descumprimento dessa obrigação será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

10.4.4. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora.

CAPÍTULO
TRIBUTOS

11.1. Tributos. Ficarão a cargo da Devedora todos os tributos, taxas, tarifas, contribuições e demais encargos que incidam ou venham a incidir sobre os pagamentos, remuneração, reembolsos e demais obrigações devidas pela Devedora e/ou Garantidores no âmbito da Operação, incluindo todos aqueles relacionados às Despesas da Operação e/ou aos custos com cartórios e/ou Juntas Comerciais.

11.1.1. Os pagamentos mencionados acima, portanto, devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer tributos, taxas, contribuições e demais encargos que incidam ou que venham a incidir sobre os estes instituídos em conformidade com a lei, direta ou indiretamente *(gross up)*, incluindo valores de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre esses pagamentos.

11.1.2. A Devedora desde já reconhece como líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si pela Securitizadora pertinentes aos tributos, taxas contribuições e/ou demais encargos acima mencionados, devidos segundo a legislação vigente à época, os quais deverão ser liquidados, pela Devedora, por ocasião da sua apresentação, ou, ainda, reembolsados, mediante reembolso no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, quando arcado pela Securitizadora, sendo certo que, caso as obrigações sob este instrumento já tenham sido cumpridas, a Devedora será obrigada a arcar com as perdas e danos sofridos pela Securitizadora, acrescidos dos Encargos Moratórios.

11.1.3. A Devedora se responsabiliza, ainda, por todos os custos a que tenham dado causa, comprovadamente incorridos pela Securitizadora em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais em razão do disposto neste Capítulo.

11.1.4. A Devedora deve apresentar à Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, os comprovantes de pagamento de quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais, taxas, tarifas, contribuições sociais ou parafiscais incidentes, ou que venham a incidir, sobre as suas atividades conforme relacionados à Operação.

CAPÍTULO
Assembleia (NC)

6.1. Assembleia (NC). Conforme previsto no artigo 47, parágrafo terceiro, da Lei 14.195, aplicar-se-á às assembleias titulares das Notas o disposto na Lei 6.404 sobre assembleia geral de titulares das Notas. Desta forma, nos termos do artigo 71 da Lei 6.404, os titulares das Notas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia (NC) a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei 6.404.

6.2. Local. A Assembleia (NC) será realizada no local a ser definido no ato de convocação da referida assembleia.

6.3. Convocação. A Assembleia (NC) poderá ser convocada pela Devedora ou, ainda, pelos titulares das Notas que representem no mínimo 100% (cem por cento) das Notas.

6.4. Instalação. A Assembleia (NC) se instalará, nos termos do parágrafo 3º do artigo 71 da Lei 6.404, em primeira convocação, com a presença de titulares das Notas que representem metade, no mínimo, das Notas e, em segunda convocação, com qualquer número.

6.5. Comparecimento da Devedora. A presença dos representantes legais da Devedora na Assembleia (NC) é permitida.

6.6. Presidência. A presidência da Assembleia (NC) caberá ao titular das Notas eleito na própria Assembleia (NC), por maioria de votos dos presentes.

6.7. Deliberação. Nas deliberações da Assembleia (NC), a cada Nota Comercial caberá um voto.

12.1.1. As deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por titulares das Notas que representem a maioria das Notas, e em segunda convocação, pela maioria dos presentes, observado que, em qualquer hipótese, apenas os votos de titulares de Notas serão computados para fins de quórum de deliberação sem quórum mínimo.

6.8. Vinculação aos CRI. Por força da vinculação aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá se manifestar, em qualquer Assembleia (NC) convocada para deliberar sobre assuntos relativos às Notas, conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI após a realização de uma Assembleia (CRI), conforme Termo de Securitização.

12.1.2. Sem prejuízo do acima disposto, enquanto as Notas forem lastro dos CRI, ficará dispensada a realização de Assembleia (NC), uma vez que, em razão do acima disposto, esta será integralmente, e para todos os fins, substituída pela respectiva Assembleia (CRI).

CAPÍTULO
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

13.1. Obrigações da Devedora. A Devedora e os Garantidores ratificam todas as obrigações, declarações e garantias prestadas nos Documentos da Operação, e se obrigam, individualmente, ainda, a:

(i) Fornecer à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, a partir da Data de Emissão:

(a) Em relação à Devedora: até o 90º (nonagésimo) dia, prorrogável por mais 30 (trinta) dias após o encerramento de cada exercício anual ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, balanço de encerramento de exercício, relativas ao respectivo exercício encerrado;

(b) Em relação à Vitacon Participações: até o 120º (centésimo vigésimo) dia, prorrogável por mais 30 (trinta) dias após o encerramento de cada exercício anual ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado e auditadas por um dos seguintes auditores independentes registrados na CVM: Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda., KPMG Auditores Independentes Ltda., Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes Ltda., Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda., BDO RCS Auditores Independentes Ltda. ou Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.;

(c) Enviar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, anualmente, até o último Dia Útil do mês de julho de cada ano, os comprovantes do Imposto de Renda Pessoa Jurídica, no caso da Devedora e dos Garantidores pessoas jurídicas, relativos ao exercício fiscal imediatamente anterior;

(d) Em relação aos Garantidores que sejam pessoas físicas: anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, contados do encerramento do ano calendário, enviar à Securitizadora a declaração anual de capacidade patrimonial, devidamente firmada pelos respectivos Garantidores pessoa física, declarando, para todos os fins de direito, que possuem capacidade patrimonial para cumprir com as obrigações assumidas neste instrumento;

(e) Enviar, sempre que solicitado pela Securitizadora, a(s) matrícula(s) atualizada(s) do(s) Imóvel(is) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação;

(f) Cópia de qualquer decisão ou sentença judicial em desfavor da Devedora e/ou qualquer Garantidor envolvendo procedimento em montante unitário ou agregado igual ou superior a (i) R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) referentes a decisões relacionadas à Devedora; e (ii) R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) referentes a relacionadas aos Garantidores; em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação de tal decisão ou sentença judicial;

(g) Informações a respeito de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente a habilidade da Devedora e/ou de Garantidores de efetuar o pontual cumprimento das respectivas obrigações previstas nos Documentos da Operação, no todo ou em parte, incluindo a eventual ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (ou de um evento de vencimento antecipado previsto em quaisquer operações que envolvam a Devedora e os Garantidores que possam afetar a Operação), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua respectiva ocorrência;

(h) Informação sobre ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam fazer com que as declarações e garantias prestadas, nos termos deste instrumento deixem de ser válidas, corretas, precisas ou completas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua respectiva ciência;

(i) Qualquer informação relevante para a presente Operação que lhe venha a ser solicitada pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação nesse sentido, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;

(j) Qualquer informação e/ou documentação, incluindo, mas não apenas, declarações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, necessário para o acompanhamento, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, dos Eventos de Vencimento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação nesse sentido feita pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário;

(k) Os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação nesse sentido feita pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário;

(l) Relatório que contenha informação acerca do fluxo de pagamentos oriundos dos Direitos Creditórios, inadimplência, Contratos de Direitos Creditórios distratados/rescindidos ou que sejam objeto de discussão judicial, bem como quaisquer outras informações que sejam necessárias ao acompanhamento dos Direitos Creditórios, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário nesse sentido ou em prazo menor e

que possibilite o atendimento de solicitação de qualquer autoridade administrativa, federal, estadual ou municipal; e

(m) Enviar à Securitizadora, anualmente a partir da primeira Data de Integralização, atualização do laudo de avaliação do(s) Imóveis(is) Garantia Adicional(is) emitido por uma das Empresas de Avaliação Autorizadas.

(ii) Comprovar, em até 90 (noventa) dias contados da expedição do alvará de execução das obras do Empreendimento (ou em prazo prorrogável por igual período desde que comprovado os melhores esforços da Devedora sob o tema), que os Seguros foram devidamente contratados e endossados à Securitizadora, de modo que a Securitizadora seja indicada como única beneficiária, respeitado o disposto na Resolução CMN 5.118, a esse respeito;

(iii) Fornecer cópia das apólices dos Seguro, bem como de comprovantes de pagamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação feita pela Securitizadora nesse sentido;

(iv) Apresentar à Securitizadora, conforme aplicável (e sempre observando a obrigação de manter o Empreendimento coberto a todo o tempo pelos Seguros) a comprovação de:

(a) renovação dos Seguros (sempre com a Securitizadora como beneficiária); ou

(b) a comunicação à seguradora responsável solicitando a respectiva renovação, sendo certo que, nesta hipótese, a Devedora deverá enviar a apólice renovada à Securitizadora em até 60 (sessenta) dias contados do referido vencimento, ou em prazo prorrogável por mais 30 (trinta) dias desde que comprovado os melhores esforços da Devedora sobre o tema.

(v) Arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Notas e dos CRI, nos termos deste instrumento, incluindo, mas não se limitando a:

(a) Todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3;

(b) Registro e a publicação dos atos necessários à emissão das Notas, tais como os Atos Societários; e

(c) Despesas com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Securitizadora em função da Operação, Documentos da Operação e/ou Garantias, tais como Agente Fiduciário, Escriturador das Notas, Agente de Medição, Agente de Monitoramento, Instituição Custodiante, agente de garantias (se aplicável), banco liquidante, escriturador e agência classificadora de risco (se aplicável), bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, nos termos dos Documentos da Operação;

(vi) Fornecer, sempre que solicitado pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário ou pelo Agente de Monitoramento, por correio eletrônico, relatório que contenha informações que sejam necessárias à apuração, verificação e cálculo do LTV pela Securitizadora e pelo Agente de Monitoramento, respeitados os prazos e obrigações recorrentes previstos neste instrumento;

(vii) Manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(viii) Não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas, nos termos deste instrumento;

(ix) Manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Devedora e/ou pelos Garantidores, conforme o caso;

(x) Manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Notas e desde que haja Notas, as declarações e garantias apresentadas neste instrumento, no que for aplicável;

(xi) Manter, durante todo o prazo da Operação, suas demonstrações financeiras completas consolidadas (conforme o caso), na forma e prazos estabelecidos neste instrumento e, quando aplicável, auditadas, observado que, nestes casos, o parecer dos auditores independentes não poderá ser do tipo “qualificado” ou “com abstenção de opinião”;

(xii) Cumprir as determinações emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;

(xiii) Cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por aqueles regulamentos, leis, regras, e ordens questionados de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas;

(xiv) Comparecer às Assembleias (NC) e Assembleia (CRI), sempre que solicitado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e autorizado pelos Titulares dos CRI, conforme aplicável;

(xv) Efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Operação, conforme previsto neste instrumento e nos Documentos da Operação;

(xvi) Não se manifestar na mídia sobre a emissão das Notas ou dos CRI objeto, conforme disposto no artigo 11 da Resolução CVM 160;

(xvii) Abster-se de negociar valores mobiliários de sua emissão, até a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, salvo nas hipóteses previstas no artigo 54, §2º, da Resolução CVM 160;

(xviii) Manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura deste instrumento e dos demais documentos relacionados à Operação de que seja parte, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações previstas nos Documentos da Operação;

(xix) Manter ou obter a dispensa e/ou protocolo de requerimento de todas as autorizações, alvarás e/ou licenças exigidas pelos órgãos competentes que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora;

(xx) Proceder a todas as diligências exigidas para suas respectivas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxi) Observar e cumprir, bem como fazer com que suas Controladas, Afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, bem como se abster de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xxii) Observar e cumprir, bem como fazer com que suas Controladas, Afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram a Legislação Socioambiental, bem como se abster de praticar quaisquer atos lesivos ao meio ambiente;

(xxiii) A Devedora e os Garantidores autorizam a Securitizadora e o Agente Fiduciário, a utilizar para sua análise todos dados e informações do Lastro, incluindo a cópia das demonstrações financeiras, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pela Devedora e pelos Garantidores, sendo que apenas a cópia das demonstrações financeiras poderá ser disponibilizada de forma pública, de forma que tal divulgação não violará o disposto na Lei Complementar n.º 105, de 10 de janeiro de 2001, conforme em vigor, e qualquer outra regulação ou disposição contratual;

(xxiv) A Devedora autoriza a Securitizadora, durante o prazo de vigência da Operação, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CNPJ, para fins de monitoramento de riscos;

(xxv) Fornecer à Securitizadora as respectivas matrículas do(s) Imóvel(is) Garantia contemplando o registro da AFI em favor da Securitizadora no prazo previsto no Contrato de AFI para tanto;

(xxvi) A Devedora se obriga a, em até 90 (noventa) dias contados da primeira Data de Integralização ou a partir de 1º de junho de 2026, o que ocorrer primeiro, apresentar à Securitizadora o alvará de construção do Empreendimento, emitido pela Prefeitura de São Paulo, prazo este que poderá ser prorrogado por 15 (quinze) dias caso a Devedora comprove que esteja envidando os melhores esforços para a sua emissão; e

(xxvii) A Devedora se obriga a enviar à Securitizadora o respectivo instrumento de aditamento à Escritura de Confissão de Dívida que tem como objeto repactuar a metragem a ser entregue pela Devedora à permutante em dação em pagamento em até 30 (trinta) dias contados da data de celebração deste instrumento.

CAPÍTULO
DECLARAÇÕES

14.1. Declarações das Partes. Cada uma das Partes declara, individualmente e conforme aplicável, na data da assinatura deste instrumento, que:

(i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;

(ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;

(iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;

(v) Dispôs 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;

(vi) As discussões sobre o objeto deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(vii) Foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste instrumento;

(viii) Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;

(ix) Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(x) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:

(a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;

(b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;

(c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;

(d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas, Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;

(xi) Não dependem economicamente de qualquer uma das Partes;

(xii) Não se encontra (e seus representantes legais ou mandatários que assinam o presente instrumento não se encontram) em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente instrumento, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

(xiii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

(xiv) Os princípios norteadores e basilares deste instrumento são boa-fé objetiva, justiça contratual, ponderação de interesses, função social do contrato, solidariedade, cooperação, autonomia privada e consensualismo;

(xv) Conhecem e aceitam, bem como ratificam, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;

(xvi) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente; e

(xvii) Foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistidas por advogados durante toda a referida negociação.

14.2. Declarações da Devedora e dos Garantidores. A Devedora e cada Garantidor declaram, individualmente e conforme aplicável, na data da assinatura deste instrumento, que:

(i) As informações prestadas na data da assinatura deste instrumento são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;

(ii) Não omitiu nem omitirá qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI;

(iii) Todos os mandatos outorgados nos termos deste instrumento e/ou dos demais Documentos da Operação (se aplicável), o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;

(iv) Além das autorizações societárias que foram obtidas previamente ou concomitante à data deste instrumento, nenhum(a) outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro foi ou será necessária para a celebração e o cumprimento deste instrumento;

(v) Não existe qualquer disposição em outros acordos ou contratos de qualquer natureza, ou qualquer outro fato que impeça ou restrinja a constituição das obrigações assumidas e/ou o exercício de direitos outorgados neste instrumento, prevalecendo as disposições deste instrumento sobre quaisquer outros acordos ou contratos, de mesma natureza, de que sejam partes, tendo sido praticados todos os atos necessários em vista de quaisquer outros documentos ou formalidades legais, para regular a devida e eficaz constituição das presentes obrigações;

(vi) A presente Emissão de Notas (e, consequentemente a emissão dos CRI) não desenquadra quaisquer índices de endividamento previstos em eventuais operações que envolvem as Devedoras e os Garantidores;

(vii) Não há qualquer reclamação, reivindicação, processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, pessoais ou reais, judicial ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, financeira, perante qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante juízes ou tribunais arbitrais e de justiça, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar os direitos e obrigações assumidos neste instrumento;

(viii) 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 ou recebeu dilação dos prazos para o cumprimento destas obrigações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos

governamentais por ela devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, ou está discutindo, em boa-fé, a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;

(ix) As informações relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente sua posição patrimonial e financeira e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

(x) As informações financeiras disponibilizadas à Securitizadora, em todos os seus aspectos relevantes, representam corretamente sua posição patrimonial e financeira mais atual e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

(xi) Tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração dos índices descritos neste instrumento (se aplicável), bem como com a forma de todos os cálculos estipulados neste instrumento, os quais foram acordados por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

(xii) Cumpre e seguirá cumprindo o disposto na Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, as quais estão válidas e vigentes, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;

(xiii) Não possui conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro procedimento de investigação governamental que (i) tenha um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) vise a anular, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar qualquer Documento da Operação;

(xiv) Cumpre e seguirá cumprindo (bem como assegura que suas Controladas, Afiliadas e respectivos diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, cumprem e seguirão cumprindo) as disposições da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xv) Não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e/ou organizações antissociais e crime organizado;

(xvi) Não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente

público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria;

(xvii) Não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente instrumento, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma;

(xviii) Não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante;

(xix) Inexiste contra si e suas respectivas Afiliadas, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

(xx) Foi diligente na verificação e no melhor do seu conhecimento não existe contra si e/ou contra suas Controladas, e respectivos diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro.

(xxi) Cumpre, em todos os aspectos, as leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias e tribunais, conforme aplicáveis à condução de seus negócios, em especial os termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores, decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

(xxii) Tem conhecimento e concorda, expressamente, que os Documentos da Operação poderão ser disponibilizados aos Titulares dos CRI; e

(xxiii) A Devedora e o(s) Garantidor(es) declaram, para todos os fins de direito, que, na presente data, não existe qualquer sociedade em conta de participação, direta ou indireta, relacionada ao Empreendimento e a qualquer Garantia.

14.3. Declarações da Devedora e dos Garantidores sobre os Créditos Imobiliários, Garantias e Imóvel(is). A Devedora e cada Garantidor declaram, individualmente e conforme aplicável, a respeito dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do(s) Imóvel(is), na data da assinatura deste instrumento, que:

(i) Os bens e direitos objeto das Garantias estão, na presente data, livres e desembaraçados de todos e quaisquer Ônus, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor,

usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, daqueles constituídos em garantia das Operações, salvo por aqueles previstos neste instrumento e nos respectivos Contratos de Garantia;

(ii) Inexistem decisões judiciais ou investigações em curso envolvendo a Devedora e Garantidores, ou seus representantes legais, que impliquem riscos reputacionais, legais ou operacionais à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a ações cíveis, criminais, de improbidade administrativa, medidas assecuratórias, infrações ambientais, trabalhistas, ou atos relacionados à corrupção ou condutas vedadas pela legislação nacional e internacional anticorrupção;

(iii) Inexistem registros da Devedora e Garantidores ou partes relacionadas nos cadastros de empresas inidôneas ou punidas, tais como CEIS (Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas) e CNEP (Cadastro Nacional de Empresas Punidas;

(iv) As obras do(s) Imóvel(is) são/serão (conforme aplicável) realizadas de acordo com todas as normas regulamentares e regras aplicáveis, seguindo estritamente os respectivos projetos aprovados na prefeitura e os alvarás emitidos em autorização à realização de tais construções;

(v) Não existem restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao(s) Imóvel(is) ou as Unidades que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários e/ou os Direitos Creditórios;

(vi) Não existe processo de desapropriação e tampouco aforamento, tanto em âmbito municipal quanto federal, relacionado ao(s) Imóvel(is) ou as Unidades, ou, ainda, à alguma área adjacente;

(vii) O(s) Imóvel(is) não estão localizados em área contaminada ou considerada de risco de contaminação;

(viii) O(s) Imóvel(is) atendem à legislação ambiental bem como e não tem conhecimento, até a presente data, da existência, no(s) Imóvel(is), de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;

(ix) Não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao(s) Imóvel(is);

(x) Na hipótese de passarem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao(s) Imóvel(is), responsabilizar-se-ão integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

(xi) Garantirá à Securitizadora, ou a qualquer terceiro por ele indicado, a partir da data de celebração deste instrumento, amplo e irrestrito acesso a toda e qualquer informação contábil e/ou financeira relativa ao(s) Imóvel(is), às Garantias, à Devedora e aos Garantidores;

(xii) A preservação do Aval e do valor do crédito previstos neste instrumento foram causa fundamental para a realização da Operação e para que a Securitizadora concordasse com a concessão do crédito à Devedora;

(xiii) A Devedora está apta a figurar como Devedora dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo:

(a) ter como setor principal de atividade da devedora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora;

(b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e

(c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118; e

(xxviii) A destinação dos recursos obtidos com a Emissão ocorrerá em conformidade com a Resolução CMN 5.118 e com a Resolução CVM 60; e

(xxix) Em atendimento ao disposto na 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.

14.4. Diligência. As declarações acima são realizadas no limite do melhor conhecimento das respectivas Partes a respeito do tema, sendo certo, no entanto, que as Partes foram diligentes e fizeram todas as pesquisas e verificações necessárias para afirmar as respectivas declarações acima, de forma precisa, completa e verdadeira, na forma em que foram realizadas.

14.5. Validade das Declarações. As declarações prestadas neste instrumento deverão ser válidas, verdadeiras, corretas e completas nesta data, na(s) Data(s) de Integralização (CRI) e durante a Operação.

CAPÍTULO
INDENIZAÇÃO

15.1. Indenização. A Devedora obriga-se a indenizar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, de quaisquer perdas e danos diretos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas deste instrumento, consoante decisão judicial transitada em julgado.

15.1.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato atribuível à Devedora, a Securitizadora deverá notificar prontamente a Devedora, em qualquer caso antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Devedora possa assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Securitizadora deverá cooperar com a Devedora e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. Caso a Devedora não assuma a defesa, esta reembolsará ou pagará o montante total devido pela Securitizadora como resultado de qualquer perda e dano, incluindo custas processuais, honorários sucumbenciais arbitrados judicialmente e honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento, em qualquer caso mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento comprobatório, nos respectivos prazos de vencimento. As estipulações de indenização previstas acima deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão do presente instrumento.

15.1.2. Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização em virtude de ordem judicial posteriormente revertida ou alterada, de forma definitiva, e a Securitizadora tiver tais valores restituídos, a Securitizadora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver à Devedora, os montantes restituídos.

15.1.3. O pagamento da indenização acima será realizado pela Devedora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita enviada pela Securitizadora neste sentido.

15.2. Securitizadora Indene. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar a Devedora e/ou os Garantidores, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo ou culpa grave da Securitizadora, conforme decisão judicial transitada em julgado. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados pela Securitizadora.

15.3. Término. As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão deste instrumento.

CAPÍTULO

DIREITO DE RETENÇÃO

16.1. Direito de Retenção. As Partes concordam, desde já, que, independentemente do disposto neste instrumento, nenhuma forma de disponibilização de recursos à Devedora e/ou aos respectivos Garantidores será realizada pela Securitizadora se, no momento da respectiva disponibilização houver uma obrigação pecuniária prevista no âmbito dos Documentos da Operação descumprida por parte da Devedora e/ou dos Garantidores. Para as obrigações não pecuniárias, será avaliado caso a caso, conforme os respectivos prazos de cura e evidências de melhores esforços para resolução do descumprimento. O disposto aqui vale, inclusive, para eventuais Integralizações (CRI) e, consequentemente, Integralizações (NC) e Liberações, bem como para qualquer forma de devolução, pagamento e/ou reembolso.

CAPÍTULO

CESSÃO

17.1. Cessão. As Partes desde já reconhecem que somente poderão ceder a um terceiro seus direitos e obrigações estipulados neste instrumento mediante prévia autorização expressa da(s) outra(s) Parte(s), ressalvada a hipótese de cessão dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora para quitação dos CRI, conforme deliberado em Assembleia (CRI) e ressalvada a hipótese de dação em pagamento dos Créditos Imobiliários e Garantias aos Titulares dos CRI para fins de quitação dos CRI, nos termos da Lei 14.430.

CAPÍTULO

TÉRMINO

18.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante a quitação integral das Obrigações Garantidas.

18.2. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das obrigações previstas neste instrumento, assim como assinar e/ou fornecer todo e qualquer documento que se faça necessário para reestabelecer os bens e ativos aos Garantidores, com consequente liberação das respectivas Garantias para todos os fins de direito: (i) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do integral cumprimento das Obrigações Garantidas confirmado pela Securitizadora, na qualidade de credora e administradora do Patrimônio Separado; e (ii) em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, mediante o recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430.

18.3. Saldo do Patrimônio Separado. Todos os valores eventualmente existentes no Patrimônio Separado, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive aqueles eventualmente existentes na Conta Centralizadora, nos Fundos e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade exclusiva da Devedora.

18.3.1. A Securitizadora deverá disponibilizar à Devedora os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula

"Quitação", o que, por conta e ordem da Devedora e respectivos Garantidores, será feito por meio de depósito na Conta da Devedora.

CAPÍTULO
Novação

19.1. Novação. As Partes concordam e consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que, a realização de alteração a qualquer dos termos ou condições previstos neste instrumento somente poderá ser considerada como uma novação por qualquer terceiro se (e somente se), nos termos do artigo 361 do Código Civil, o ânimo de novar das Partes for inequivocamente confirmado, por meio de declaração expressa de todas as Partes nesse sentido, constante no aditamento celebrado para a respectiva alteração. Assim, a menos que tal confirmação seja expressamente declarada pelas Partes no aditamento, como mencionado, eventual alteração dos termos e condições deste instrumento será simplesmente confirmação dos demais termos e condições já existentes e, portanto, não implicará em novação.

CAPÍTULO
REGISTROS

20.1. Arquivamentos (Atos Societários). O(s) Ato(s) Societário(s) será(serão) devidamente arquivado(s) na(s) Junta(s) Comercial(is) competente(s), conforme indicada(s) no Anexo "Condições Precedentes".

20.1.1. O(s) Ato(s) Societário(s) deve(m) ser celebrado(s) em data igual ou anterior à data de celebração do respectivo Documento da Operação cujas obrigações e celebração aprova(m).

20.1.2. O(s) protocolo(s) do(s) respectivo(s) Ato(s) Societário(s) perante a(s) Junta(s) Comercial(is) competente(s) deve(m) ser realizado(s) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva celebração.

20.1.3. O(s) arquivamento(s) do(s) Ato(s) Societário(s) deve(m) ser concluído(s) em até 20 (vinte) Dias Úteis contados do respectivo protocolo, observado o previsto na Cláusula 21.3 abaixo.

20.2. Exigências. A Devedora e os Garantidores se comprometem a atender todas as eventuais exigências formuladas pelo respectivo cartório, Junta Comercial, órgão e/ou autoridade aplicável, conforme o caso, de forma tempestiva e diligente.

20.3. Prorrogação. Um determinado prazo de registro, de arquivamento e/ou de averbação previsto neste Capítulo será automaticamente prorrogado, uma única vez, por igual período (conforme aplicável), exclusivamente em caso de exigências apresentadas pelo respectivo cartório, Junta Comercial, órgão e/ou autoridade aplicável, conforme o caso e desde que a Devedora comprove que esteja envidando os melhores esforços para o cumprimento das exigências.

20.4. Comprovação. As cópias dos protocolos, registros, arquivamentos e/ou averbações previstos neste Capítulo devem ser entregues pela Devedora e respectivos Garantidores à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua realização ou obtenção, conforme o caso.

20.5. Obrigação de Registro. A responsabilidade pela realização dos protocolos, registros e averbações previstos neste capítulo é da Devedora e dos respectivos Garantidores, sendo que, em qualquer hipótese, todo e qualquer custo ou despesa envolvido no aqui disposto será de responsabilidade exclusiva da Devedora.

20.5.1. Sem prejuízo do disposto acima, caso a Devedora e respectivos Garantidores, ao término do prazo acordado, ainda não tenham apresentado evidência do referido protocolo, registro, arquivamento e/ou averbação, conforme o caso, poderá a Securitizadora, além de tomar as medidas previstas em lei (e no presente negócio jurídico) pelo inadimplemento, proceder ao protocolo, registro, arquivamento e/ou averbação descumprido.

CAPÍTULO
COMUNICAÇÕES

21.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, serão realizados mediante o envio de mensagem eletrônica enviada por meio da rede mundial de computadores (ou carta registrada com "aviso de recebimento"), remetida aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado por escrito.

Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.
Vitacon Participações S.A.
Vitacon Rubi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.
Alexandre Lafer Frankel
Rua dos Pinheiros, nº 1673, 7º andar, Pinheiros
CEP 05.422-012, São Paulo, SP
At.: André Frankel / Jessica Knoblich
Telefone: (11) 3588-4700
E-mail: andre.frankel@vitacon.com.br; jessicaknoblich@vitacon.com.br;
operacoes@vitacon.com.br

Canal Companhia de Securitização
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano
CEP 01.451-913, São Paulo/SP
At.: Nathalia Machado e Amanda Martins
Tel.: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

21.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por: (i) e-mail serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação; ou (ii) meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

21.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha

sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

21.2.2. A Devedora e os respectivos Garantidores concordam que qualquer comunicação enviada nos termos desta Cláusula à Devedora e/ou a um Garantidor serão consideradas devidamente realizada para todos (Devedora e Garantidores), mesmo que referida comunicação tenha sido recebida apenas por um deles, valendo esta Cláusula como mandato recíproco, na forma do artigo 653 e seguintes do Código Civil.

21.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima deve ser informada, de imediato, a todas as demais Partes.

21.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada.

CAPÍTULO
DISPOSIÇÕES GERAIS

22.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data, com exceção dos documentos relacionados à Operação.

22.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

22.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

22.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

22.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

22.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

22.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

22.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado 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.

22.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam, ainda, que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que (e somente se) houver necessidade de:

(i) Adequar os Documentos da Operação a normas legais e regulamentares;

(ii) Corrigir erro material, seja ele um erro grosseiro, de remissão, de digitação ou aritmético;

(iii) Eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos Documentos da Operação;

(iv) Atualizar dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação;

(v) Alterar remuneração dos prestadores de serviço da Operação (desde que não acarrete onerosidade adicional aos Titulares dos CRI ou ao patrimônio separado dos CRI);

(vi) Refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;

(vii) Alterar a proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação;

(viii) Atender exigências apresentadas por cartórios, juntas comerciais, B3, CVM, autoridades, autarquias, câmaras de liquidação, entidades de registro, órgãos reguladores e/ou mercados de negociação, conforme o caso, para os fins dos Documentos da Operação, sendo certo que, neste caso, as respectivas Partes responsáveis se obrigam a sanar as eventuais exigências, no respectivo prazo concedido, bem como a observar eventuais prazos exigidos nos Documentos da Operação para tanto; e/ou

(ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

22.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

22.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

22.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

22.11. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

22.12. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

22.13. Proteção de Dados. A Devedora e os Garantidores consentem/consentiram, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação aplicáveis, e de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento dessas informações com os participantes da Operação, o que inclui a divulgação de informações consideradas relevantes para os investidores em relatórios gerenciais de carteira de ativos.

22.14. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

22.15. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Lei 14.063, MP 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como

de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

22.15.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartório(s) de Registro de Imóveis, Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Notas, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

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

CAPÍTULO
LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

23.1. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

23.2. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a MP 2.200-2.

São Paulo, 19 de junho de 2026.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{seguem página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável}

Página de Assinaturas

Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.

Nome: Alexandre Lafer Frankel
Cargo: Diretor Presidente
CPF n.º: 269.120.538-07
E-mail: ceo@vitacon.com.br

Canal Companhia de Securitização

Nome: Amanda Regina Martins
Cargo: Diretora
CPF n.º: 430.987.638-25
E-mail: estruturacao@canalsecuritizadora.com.br

Vitacon Participações S.A.

Nome: Alexandre Lafer Frankel
Cargo: Diretor Presidente
CPF n.º: 269.120.538-07
E-mail: ceo@vitacon.com.br

Vitacon Rubi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Nome: Alexandre Lafer Frankel
Cargo: Diretor Presidente
CPF n.º: 269.120.538-07
E-mail: ceo@vitacon.com.br

Alexandre Lafer Frankel

CPF n.º: 269.120.538-07
E-mail: ceo@vitacon.com.br

ANEXO

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

ANEXO NC 7ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	20/07/2026	Sim	Não	0,0000%
2	20/08/2026	Sim	Não	0,0000%
3	18/09/2026	Sim	Não	0,0000%
4	20/10/2026	Sim	Não	0,0000%
5	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
6	18/12/2026	Sim	Não	0,0000%
7	20/01/2027	Sim	Não	0,0000%
8	18/02/2027	Sim	Não	0,0000%
9	18/03/2027	Sim	Não	0,0000%
10	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
11	20/05/2027	Sim	Não	0,0000%
12	18/06/2027	Sim	Não	0,0000%
13	20/07/2027	Sim	Não	0,0000%
14	19/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15	20/09/2027	Sim	Não	0,0000%
16	20/10/2027	Sim	Não	0,0000%
17	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%
18	20/12/2027	Sim	Não	0,0000%
19	20/01/2028	Sim	Não	0,0000%
20	18/02/2028	Sim	Não	0,0000%
21	20/03/2028	Sim	Não	0,0000%
22	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
23	18/05/2028	Sim	Não	0,0000%
24	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
25	20/07/2028	Sim	Não	0,0000%
26	18/08/2028	Sim	Não	0,0000%
27	20/09/2028	Sim	Não	0,0000%
28	19/10/2028	Sim	Não	0,0000%
29	17/11/2028	Sim	Não	0,0000%
30	20/12/2028	Sim	Não	0,0000%
31	18/01/2029	Sim	Não	0,0000%
32	20/02/2029	Sim	Não	0,0000%
33	20/03/2029	Sim	Não	0,0000%
34	19/04/2029	Sim	Não	0,0000%
35	18/05/2029	Sim	Não	0,0000%
36	20/06/2029	Sim	Não	0,0000%
37	19/07/2029	Sim	Não	0,0000%
38	20/08/2029	Sim	Não	0,0000%
39	20/09/2029	Sim	Não	0,0000%
40	18/10/2029	Sim	Não	0,0000%

41	19/11/2029	Sim	Não	0,0000%
42	20/12/2029	Sim	Não	0,0000%
43	18/01/2030	Sim	Não	0,0000%
44	20/02/2030	Sim	Não	0,0000%
45	20/03/2030	Sim	Não	0,0000%
46	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
47	20/05/2030	Sim	Não	0,0000%
48	19/06/2030	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO

CONDIÇÕES PRECEDENTES

As Partes acordaram que as condições específicas que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a respectiva Liberação possa ocorrer estão listadas exclusivamente neste Anexo. Assim, e para fins de esclarecimento, todas as Partes têm ciência de que as Liberações somente serão realizadas se a comprovação da implementação integral e cumulativa das respectivas Condições Precedentes abaixo listadas tiver sido verificada pela Securitizadora.

1. Condições Precedentes. As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Liberação possa ocorrer à Devedora:

Condição Precedente
Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação (com exceção do Anúncio de Encerramento e o Anúncio de Início das demais séries da oferta dos CRI);
Inscrição da Securitizadora como titular das Notas perante o Escriturador;
Recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Auditoria;
Recebimento, pela Securitizadora, da Opinião Legal emitida pelos respectivos assessores legais;
Registro do Termo de Securitização na B3;
Emissão dos CRI em montante suficiente para a Liberação;
Admissão da respectiva série dos CRI para distribuição e negociação na B3;
Depósito das CCI em sistema de registro e liquidação financeira devidamente autorizado pelo Banco Central;
Recebimento, pela Securitizadora, do respectivo termo de liberação da alienação fiduciária constituída sobre o(s) Imóvel(is) Empreendimento outorgada em favor do Banco Daycoval S.A. em 17/06/2024;
Recebimento, pela Securitizadora, do respectivo instrumento de aditamento à Escritura de Confissão de Dívida que tem como objeto repactuar a metragem a ser entregue pela Devedora à permutante em dação em pagamento;
Arquivamento do Ato Societário (Mar Turquesa) na Junta Comercial de São Paulo;
Arquivamento do Ato Societário (Vitacon Participações) na Junta Comercial de São Paulo;
Arquivamento do Ato Societário (Vitacon Rubi) na Junta Comercial de São Paulo;
Arquivamento do Instrumento de Alteração Contratual da Sociedade perante a Junta Comercial de São Paulo;
Arquivamento da ACS da Sociedade perante a Junta Comercial de São Paulo, que tem como a finalidade de refletir a AFP em favor da Securitizadora;
Registro do(s) Contrato(s) de AFP aplicável(is) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP;
Registro do(s) Contrato(s) de AFI perante o: (i) 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, para fins do(s) Imóvel(is) Garantia Empreendimento; e (ii) 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, para fins do(s) Imóvel(is) Garantia Adicional(is);
Registro do(s) Contrato(s) de CF aplicável(is) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP;
Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Adimplência e Veracidade perfeitamente formalizada pela Devedora e pelos Garantidores;
Subscrição e integralização dos CRI (e, portanto, das Notas) em montante suficiente para realização da Liberação.

Observações:

**Para os fins deste instrumento, a "perfeita formalização" de um ato ou documento significará a sua assinatura pelas respectivas Partes e verificação dos poderes dos representantes dessas Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital.*

ANEXO

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo ("**Destinação de Recursos**"), sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Termo.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados pela Devedora, conforme indicado abaixo, para custeio de despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma ("**Despesas Imobiliárias**") do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo ("**Imóvel(is) Destinatário(s)**"):

Tabela 1

Imóvel	Matrícula	Cartório	Endereço	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Sociedade Destinatária
1	98.861, 46.221 e 89.756	5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Augusta n.º 591, 579 e 609, Consolação, CEP 01.304-000, São Paulo/SP	100%	NÃO	NÃO	NÃO	**Pedra Turquesa Desenvolvimento Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 49.090.877/0001-00, controlada pela **Vitacon Participações S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.144.772/0001-13

2. A distribuição de recursos e respectivo uso, por Imóvel Destinatário, está descrita na Tabela 2, abaixo:

Tabela 2: Identificação do uso dos recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Uso dos Recursos	Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel Destinatário
1	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros)	100%

3. A comprovação da Destinação de Recursos acima, será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato ou comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos para fins de comprovação da aquisição dos Imóvel(is) Destinatário(s); contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, cronograma físico financeiro e o relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, para os fins de construção e/ou reforma dos Imóvel(is) Destinatário(s) e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação ("**Documentos de Destinação**"), os quais serão enviados no prazo do item 14 abaixo.

4. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.

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

6. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora, para fins de verificação da Destinação de Recursos. A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas 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.

7. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Operação, exclusivamente conforme previsto neste Anexo.

8. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Operação, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

9. Adicionalmente, sempre que solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.

10. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

11. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado do Lastro, na forma prevista neste instrumento.

12. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI 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 da Operação de forma diversa da estabelecida neste Anexo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização aqui previsto está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da Operação, acrescido (i) da Remuneração, calculada de acordo com o disposto no Lastro; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

13. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização) empenhando melhores esforços para cumprir o cronograma indicativo e não vinculante constante da Tabela 3, abaixo:

Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) (semestral, em R$)

Imóvel	1º Semestre/30
1	R$ 40.000.000,00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos da Operação em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, o Cronograma Indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Ademais, 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.

14. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à data de vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que comprovem a aplicação acima. Para esse fim, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente no último dia dos meses subsequentes aos encerramentos dos semestres findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, Relatório Semestral no modelo abaixo, cujo primeiro Relatório Semestral será devido em 30 de junho de 2026 e o segundo em 31 de dezembro de 2026 e assim sucessivamente, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação:

> ***{Qualificação da Devedora}****, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("**Devedora**"), em cumprimento ao disposto no {Nome do Lastro} ("**Lastro**"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastro e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:*

Denominação Imóvel Destinatário	***Proprietário***	***Matrícula / Cartório Endereço***	***Status da Obra (%)***	***Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição, construção, reforma***	***Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo {x} / TED {x} / DOC {x} / boleto (autenticação) / outros***	***Comprovante de pagamento***	***Percentual do recurso utilizado no semestre***	***Valor gasto no semestre***
{==}	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*
Total destinado no semestre								*{==} %*
Valor desembolsado								*R$ {==}*
Saldo a destinar								*R$ {==}*
Valor Total da Operação								*R$ {==}*

> *Declara que os Documentos de Destinação, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.*

15. Os recursos a serem destinados aos Imóvel(is) Destinatário(s) serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na Tabela 3, acima. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinatário, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a este instrumento, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento que se faça necessário, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinatário.

16. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

17. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários para fins de à aquisição, construção e/ou reforma, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em Assembleia (CRI), observadas as regras, procedimentos e quóruns previstos no Termo de Securitização, e desde que observados os requisitos previstos nos itens 3 e 4 acima.

18. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Lastro (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:

(i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e

(ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Lastro, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

19. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

ANEXO

FÓRMULAS

(1) **Remuneração**. A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNe x (Fator Juros - 1)

Onde:

J = Valor unitário da Remuneração acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator Juros = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread)

Onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI over a partir da primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive) ou da Data de Pagamento (inclusive) imediatamente anterior, ou da última amortização (inclusive) ou incorporação de juros (inclusive), se houver, conforme o caso, até a Data de Pagamento subsequente (exclusive), ou data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n} [1 + TDIk]$$

Onde:

k = Número de ordem da Taxa DI over, variando de 1 (um) até "n".

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

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

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

Onde:

DIk = Taxa DI over de ordem k, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com duas casas decimais.

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

$$Fator\ Spread = (Spread + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

Spread = 4,50% ao ano para as Notas.

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive), ou Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), ou da última amortização, (inclusive), o que ocorrer por último e a Data de Pagamento subsequente (exclusive), ou data de cálculo, (exclusive), sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente no 1º período de capitalização será acrescido 2 Dias Úteis a título de prêmio.

Para fins de cálculo da remuneração:

O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (*Fator DI*) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

O fator resultante da expressão (*Fator DI* × FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 27, o DIk considerado será o publicado no final do dia 25 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 27, 26 e 25 são Dias Úteis; e

Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento de Remuneração, deverá ser acrescido à Remuneração devida, um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração de Remuneração prevista acima.

Indisponibilidade da Taxa DI

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

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados do (a) primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada após o prazo de 10 (dez) dias consecutivos; ou (b) primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial; convocar Assembleia (CRI) para deliberar, em comum acordo com a Companhia e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre a taxa substitutiva. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Companhia e a Securitizadora, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração;

Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida Assembleia (CRI) não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade; e

Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Devedora e a Securitizadora, a Devedora deverá realizar o Resgate Antecipado Compulsório integral do Lastro, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia (CRI) mencionada acima, pelo saldo não amortizado do Lastro, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) ou da última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, bem como de eventuais prêmios, até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento. Neste caso, para cálculo da Remuneração, para cada dia do período de indisponibilidade da Taxa DI prevista acima será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada

(2) **Amortização**. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário serão calculados de acordo com a

seguinte fórmula:

$$AMi = VNE\ x\ TAi$$

Onde:

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

VNE = Conforme acima definido;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**".

(3) **Prêmio de Pagamento Antecipado.** O Prêmio de Pagamento Antecipado será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

Prêmio de Pagamento Antecipado = 1,00% x DUR x SD

Onde:

SD = Saldo devedor dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios, de forma *pro rata temporis*, desde a última data de pagamento até a data de efetivo pagamento antecipado do valor de pagamento antecipado facultativo ou, no caso da Amortização Antecipada Facultativa, o saldo dos CRI a serem amortizados (incluindo os juros a serem pagos antecipadamente), conforme aplicável;

DUR = Duration remanescente em Dias Úteis, calculada conforme fórmula abaixo

$$\boldsymbol{D_a = \frac{\sum_{k=1}^{n} \frac{PMT_k}{(1+i)^{\frac{du_k}{252}}}\ x\ du_k}{SD}\ x \frac{1}{252}}$$

n = número total de pagamentos considerados.

k = o número de referência de cada um dos pagamentos.

PMTk = soma de cada parcela de Juros Remuneratórios.

i = Juros Remuneratórios dos CRI, definidos com 9 casas decimais.

duk = número de dias úteis a decorrer entre a data de pagamento antecipado até a data de cada pagamento.

SD = Saldo devedor dos CRI.

ANEXO

MODELO DE RELATÓRIO DE MONITORAMENTO

*À **{Securitizadora}***
{==}
CEP {==}, {==}, {==}
At: {==}

Período: {==}/{==}/{==} até {==}/{==}/{==}

Tema	***Conteúdo***
Relatórios de Vendas e Recebimento	• *Unidade (Torre, Bloco, Unidade)* • *Nome Cliente* • *Número do Contrato* • *Data da Venda* • *Valor Original do Contrato*
Relatório de Recebíveis (analítico, por parcela)	• *Unidade (Torre, Bloco, Unidade)* • *Nome Cliente* • *Número do Contrato* • *Número da Parcela* • *Data de Vencimento* • *Data do Pagamento* • *Valor Original da Parcela* • *Valor Corrigido da Parcela* • *Valor Pago Parcela* • *Valor de Multa/Juros* • *Valor da permuta financeira*
Relatório de Distratos	• *Unidade (Torre, Bloco, Unidade)* • *Nome Cliente* • *Número do Contrato* • *Data do Distrato* • *Valor de Devolução*
Relatório Extrato Bancário	• *Relação de Pagamentos e Recebimentos Conciliado com Conta Bancária* • *Lançamentos Segregados de Acordo com o Plano de Contas*
Fluxo de Caixa	• *Revisão do Fluxo de Caixa Completo com Valores Incorridos e Reprojeção dos Valores à Incorrer*
Relatórios Complementares	• *Balancetes.*
Relatório – Gestão de Cobrança	• *Relatório com Posição de Inadimplência e Etapa de Cobrança* • *Projeções de Distratos.*

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento)

ANEXO

MODELO DE RELATÓRIO DA DEVEDORA

Ao {Agente de Monitoramento}
{==},
CEP {==}, {==}, {==}
At: {==}

Período: {==}/{==}/{==} até {==}/{==}/{==}

	Documentos Iniciais
1	*Ata da eleição dos representantes do patrimônio de afetação*
2	*Matrícula do imóvel*
3	*Minuta padrão dos contratos de compra e venda*
4	*Plano de contas financeiro padrão*
5	*Quadro de áreas do empreendimento*
6	*Todos os compromissos de compra e venda*
7	*Contrato social ou Estatuto social*
8	*Extratos bancários desde o início do empreendimento*
9	*Relatório de Contas Pagas desde o início do empreendimento*
10	*Relatório de Contas Recebidas desde o início do empreendimento*
11	*Estudo de viabilidade do Projeto*
12	*Lista de premissas operacionais*
13	*Tabela de venda do lançamento*

	Documentos Recorrentes de Envio Mensal
1	*Composição suporte das contas patrimoniais (mês -1)*
2	*Documentos comerciais (QR´s, distratos e aditivos)*
3	*Extrato completo de clientes*
4	*Tabela de vendas*
5	*Extratos bancários (contas correntes e aplicações)*
6	*Contrato e aditivos de financiamento*
7	*Relatório de contas recebidas*
8	*Relatório de contas pagas*

	Documentos Recorrentes de Envio Trimestral
1	*Certidão estadual ou detalhamento das pendências*
2	*Certidão municipal ou detalhamento das pendências*
3	*Certidão federal ou detalhamento das pendências*
4	*Certidão Trabalhista ou detalhamento das pendências*
5	*Certidão do FGTS ou detalhamento das pendências*
6	*Balancete fiscal*
7	*Razão contábil*

ANEXO
MODELO DE DECLARAÇÃO DE ADIMPLÊNCIA E VERACIDADE

{Local}, {Data}

À
{Razão Social da Securitizadora}.
Endereço da Securitizadora}
CEP {CEP da Securitizadora}, {Cidade}, {UF}
CNPJ n.º {Número de CNPJ da Securitizadora}

Ref.: ***Oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários da {Número da Emissão dos CRI} emissão, em {Número de Séries dos CRI} séries, da {Razão Social da Securitizadora}, lastreados em direitos creditórios imobiliários devidos pela {Razão Social da Devedora}***

{Razão Social da Devedora}*, sociedade com sede na {Endereço da Devedora}, inscrita no CNPJ sob o n.º {Número de CNPJ da Devedora} neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("****Devedora****"), bem como o* ***{Garantidor 1},*** *{qualificação completa} ("{Garantidor 1}"), o* ***{Garantidor 2},*** *{qualificação completa} ("{Garantidor 2}") e* ***{Garantidor 3},*** *{qualificação completa} ("{Garantidor 3}") no âmbito da {Número de Emissão dos CRI} emissão, em {Número de Séries dos CRI} séries, de certificados de recebíveis imobiliários da {Razão Social da Securitizadora}, sociedade com sede na {Endereço da Securitizadora}, inscrita no CNPJ sob o n.º {Número de CNPJ da Securitizadora} ("****Securitizadora****"), os quais serão (i) objeto de distribuição pública de colocação, sob regime de {Regime de Colocação}, perfazendo o montante total de R$ {Valor Total da Oferta} ("****CRI****" e "****Oferta****", respectivamente), que terá o(a)* ***{Razão Social do Intermediário Líder}****, sociedade com sede na {Endereço do Intermediário Líder}, inscrita no CNPJ sob o n.º {Número de CNPJ do Intermediário Líder} como Intermediário Líder ("****CRI****", "****Intermediário Líder****" e "****Oferta****", respectivamente); (ii) lastreados em créditos imobiliários oriundos das {Debêntures/Notas Comerciais} escriturais emitidas pela Devedora por meio do {Definição do Lastro}, celebrado em {Data de Celebração do Lastro} pela Devedora, a Securitizadora e determinados garantidores previstos no referido instrumento ("****Lastro****"); e (iii) emitidos por meio do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da(s) {Série(s) de CRI}ª Série(s) da {Número da Emissão dos CRI}ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela {Razão Social da Devedora}. ("****Termo de Securitização****"), celebrado em {Data de Celebração do Termo de Securitização} entre a Securitizadora e {Razão Social do Agente Fiduciário}, sociedade com sede na {Endereço do Agente Fiduciário}, inscrita no CNPJ sob o n.º {Número de CNPJ do Agente Fiduciário}; declara, em caráter irrevogável e irretratável, que:*

(i) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de qualquer informação, dados, Ônus, obrigações e ou restrições de qualquer natureza relativas ao(s) imóvel(is) envolvidos(s) na Operação, que acarrete ou possa acarretar risco à Operação, a exclusivo critério da Securitizadora;

(ii) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora ter deixado de ser válida ou de ser obtida;

(iii) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de descumprimento de qualquer de suas obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação;

(iv) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, conforme definido no Lastro;

(v) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de dados, informações, ônus, obrigações e/ou restrições de qualquer natureza relativas à Devedora, Garantidores, sua(s) sócia(s) e/ou a qualquer dos antecessores, que de alguma forma impliquem risco para Operação;

(vi) Confirma neste ato que, todas as informações prestadas no Lastro e demais Documentos da Operação, e em qualquer outro documento relacionado à Oferta, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores

uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(vii) *As informações prestadas à Securitizadora, para estruturação e coordenação da Oferta constituem todas as informações relevantes sobre a Devedora e os garantidores previstos no Lastro;*

(viii) *Cumpriu e cumprirá, conforme o caso, com todas as suas obrigações previstas na regulamentação específica;*

(ix) *Cumpriu com todas as condições precedentes estabelecidas nos Documentos da Operação, necessárias até a presente data;*

(x) *Não há quaisquer outros fatos ou informações relevantes sobre sua situação financeira, reputacional e/ou sobre seus resultados operacionais e suas atividades que não tenham sido informados à Securitizadora que tornem quaisquer das declarações ou informações prestadas à Securitizadora, no âmbito da Oferta, falsas, incorretas, inconsistentes ou imprecisas;*

(xi) *É responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade (a) das informações prestadas em razão da Oferta e em todos os documentos referentes à Oferta preparados em conjunto com a Securitizadora; e (b) das informações fornecidas aos investidores interessados em adquirir os CRI, durante todo o prazo de duração da Oferta. Caso referidas informações se tornem insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas durante todo o prazo de duração da Oferta, a Devedora se compromete a notificar tal fato, por escrito, à Securitizadora reconhecendo e reafirmando sua obrigação de indenizar a Securitizadora, na medida em que for comprovada a devida perda e nos termos do Lastro, por eventuais prejuízos decorrentes de informações insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas;*

(xii) *As declarações e garantias prestadas nos Documentos da Operação permanecem integralmente suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;*

(xiii) *Inexiste, na presente data, qualquer necessidade de aprovação ou notificação exigida da Devedora ou de quaisquer de suas investidas, controladas ou sociedades sob controle comum, derivada de contrato ou operação de que seja parte, para que se efetive a Oferta;*

(xiv) *Inexiste, na presente data, qualquer restrição ou impedimento da Devedora e/ou de seus respectivos representantes legais, conforme o caso, para a realização da Oferta;*

(xv) *Inexiste, na presente data, qualquer contrato, documento ou decisão, inclusive judicial, arbitral ou administrativa, que altere, limite ou modifique a validade, a eficácia ou a exequibilidade dos Documentos da Operação e das declarações prestadas pela Devedora nos documentos da Oferta;*

(xvi) *Não houve notificação, intimação ou citação sobre qualquer processo ou procedimento, que, se existente, seria relacionado nas certidões da Devedora, conforme aplicável, que se encontra em processo de obtenção junto aos órgãos competentes na comarca da sede da Devedora, ou relativamente ao endereço de cada um de seus estabelecimentos;*

(xvii) *Não (a) ocultou nenhuma informação que possa afetar a Oferta ou a decisão a respeito do investimento nos CRI; ou (b) destruiu, suprimiu ou ocultou nenhum documento público ou particular que altere as declarações aqui contidas;*

(xviii) *As declarações estipuladas neste instrumento são feitas sob livre e espontânea vontade da declarante;*

(xix) *Não constatou a existência de superveniência de decisão judicial contra a Devedora e/ou os Avalistas, ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) à medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens da Devedora ou em sua posse; (b) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das Leis Anticorrupção;*

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

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

(xxii) *Não constatou a existência de qualquer ato ou fato que impacte adversamente as Garantias.*

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Lastro.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento}

ANEXO

LISTA DE AUDITORIA – SUBSTITUIÇÃO DOS IMÓVEIS GARANTIA ADICIONAIS

Certidão de matrícula e de filiação vintenária expedida há menos de 30 (trinta) dias, com negativa de ônus e alienações, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e, se for o caso, complementada pelos cartórios intermediários a que eventualmente tenha pertencido o imóvel.
Certidão Negativa de Tributos Imobiliários, expedida pela Prefeitura Municipal competente, do Imóvel todo ou das unidades analisadas.
Folha de Rosto do IPTU (certidão de informações referentes ao cadastro municipal do imóvel).
Comprovantes do IPTU e Taxas Municipais do Exercício em curso, do imóvel todo ou das unidades analisadas, e/ou Extrato de Débitos atualizado.
Cópia do Habite-se, conforme aplicável.
Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros.

Assinado digitalmente por AMANDA REGINA MARTINS
Data 19/06/2026 10:15:37 -03:00
CPF: 43098763825

Assinado digitalmente por Alexandre Lafer Frankel
Data 19/06/2026 14:04:09 -03:00
CPF: 26912053807

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA EMISSORA ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160, BEM COMO PARA FINS DO ARTIGO 26, CAPUT E §1º DA LEI 14.430 E DO INCISO VIII DO ARTIGO 2º DO SUPLEMENTO A À RESOLUÇÃO CVM 160 E DECLARAÇÃO DE REGISTRO ATUALIZADO PERANTE A CVM, NOS TERMOS DO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA "C", DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração da Securitizadora

Canal Companhia de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("Securitizadora" ou "Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 163ª emissão, da Classe Sênior e da Classe Subordinada, sendo a Classe Sênior ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**"), e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 ("**Resolução CVM 60**"), em que a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, 2º andar, sala 201, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, São Paulo, SP, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que

(i) Nos termos da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do regime fiduciário sobre Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, a Conta Centralizadora, bem como sobre os recursos decorrentes destes;

(ii) Nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 163ª Emissão, da Classe Sênior e da Classe Subordinada, sendo a Classe Sênior em 6 (seis) Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. e pela Vitacon Participações S.A., celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("**Termo de Securitização**");

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

(iv) Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria "S1", concedido sob o n.º 94, encontra-se atualizado; e

(v) Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, que será admitida a distribuição parcial dos CRI,

Este documento foi assinado digitalmente por Amanda Regina Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 0F8D-D996-7DA8-556D.

Este documento foi assinado digitalmente por Amanda Regina Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 0F8D-D996-7DA8-556D.

desde que haja a colocação de CRI equivalente ao montante mínimo de (i) 15.000 (quinze mil) CRI (Série 1), (ii) 1 (um) CRI (Série 2), (iii) 1 (um) CRI (Série 3), (iv) 1 (um) CRI (Série 4), (v) 1 (um) CRI (Série 5); (vi) 1 (um) CRI (Série 6); (vii) 1 (um) CRI Subordinado.

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

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo/SP, 19 de junho de 2026.

Canal Companhia de Securitização

Nome: Amanda Regina Martins
Cargo: Diretora
CPF n.º: 430.987.638-25
E-mail: estruturacao@canalsecuritizadora.com.br

Este documento foi assinado digitalmente por Amanda Regina Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 0F8D-D996-7DA8-556D.

Este documento foi assinado digitalmente por Amanda Regina Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 0F8D-D996-7DA8-556D.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: http://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/0F8D-D996-7DA8-556D ou vá até o site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 0F8D-D996-7DA8-556D

Hash do Documento

9BD260C4115C30B0663D84A2CEB21E826369B96B475EE2A6697FE8CE6D6A2C83

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 19/06/2026 é(são) :

☑ **Nome no certificado:** Amanda Regina Martins em 19/06/2026 09:34 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

Evidências

Geolocation: Location not available.
IP: 172.16.4.12
AC: AC OAB G3

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

A ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS DA VITACON RUBI QUE DELIBEROU SOBRE A OUTORGA DAS GARANTIAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: CEBD0B9C-3B47-8CCF-83FD-E9B25430546E

VITACON RUBI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
CNPJ 29.551.339/0001-68
NIRE 35.235.168.091

INSTRUMENTO DE DECISÃO DA SÓCIA ÚNICA

VITACON PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 11.144.772/0001-13, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2 º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35.300.456.688, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social por seu Diretor Presidente o Sr. **Alexandre Lafer Frankel**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o nº 269.120.538-07 e portador da cédula de identidade RG nº 28.295.289-1, com endereço comercial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2 andar, Cerqueira César, CEP 01414-001, única sócia e titular de quotas representativas da totalidade do capital social da **VITACON RUBI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 29.551.339/0001-68, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta JUCESP sob o NIRE 35.235.168.091 ("**Sociedade**");

RESOLVE o quanto segue:

(i) aprovar a constituição, pela Sociedade, em favor da Securitizadora, de (a) alienação fiduciária de imóveis de titularidade da Sociedade dos imóveis objeto das matrículas nº (1) 140.858; (2) 140.888; e (3) 140.918, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo ("Imóveis Rubi"), conforme definidos e nos termos do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças,* a ser celebrado pela Sociedade, pela Securitizadora e outros; (b) a outorga da cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos da locação ou venda dos Imóveis Rubi, na forma prevista no *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado pela Sociedade, pela Securitizadora e outros (sendo (a) e (b) em conjunto referidas como as "**Garantias**"), em garantia das obrigações assumidas pela **MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 53.932.834/0001-00, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta JUCESP sob o NIRE 35263174076 ("**Mar Turquesa**" ou "**Devedora**"), em razão de sua primeira emissão de notas comerciais escriturais ("**Emissão**" e "**Notas Comerciais**", respectivamente), na forma do respectivo termo de emissão ("**Termo de Emissão**"), a serem subscritas pela **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19 ("**Securitizadora**"), com a emissão, pela Securitizadora, de cédulas de crédito imobiliário representativas da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão ("**CCI**"), na forma do respectivo *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural* ("**Escritura de Emissão de CCI**") e a vinculação das CCI, pela Securitizadora, como lastro dos certificados de recebíveis

Docusign Envelope ID: CEBD0B9C-3B47-8CCF-83FD-E9B25430546E

imobiliários, na forma do termo de securitização a ser celebrado entre a Securitizadora e o agente fiduciário ("**Termo de Securitização**");

(ii) aprovar a designação de procuradores da Sociedade, pelo prazo de duração da Operação, para a prática de atos relacionados à Operação, conforme necessário, excetuando qualquer limite previsto no Contrato Social da Sociedade;

(iii) autorizar a administração da Sociedade, de forma irrevogável e irretratável, a praticar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes à estruturação, implementação e conclusão da Operação e da Emissão, incluindo, sem limitação: (a) negociar, celebrar e executar todos os Documentos da Operação, bem como quaisquer aditamentos, retificações, anexos e outros instrumentos que venham a alterar, complementar ou substituir os termos, condições e características da Operação e da Emissão, abrangendo, exemplificativamente, a emissão de novos instrumentos de dívida para a formação ou recomposição do lastro; (b) definir e ajustar o valor total da Operação e o número de séries dos títulos a serem emitidos, conforme aplicável; (c) contratar quaisquer prestadores de serviços profissionais, técnicos ou de apoio necessários à Operação, incluindo, mas não se limitando a assessores legais, financeiros e contábeis, agentes fiduciários, custodiantes e escrituradores; (d) requerer e obter quaisquer registros, aprovações, licenças e autorizações perante órgãos públicos federais, estaduais e municipais, autarquias, agências reguladoras e serventias extrajudiciais competentes; (e) cumprir e implementar todas as condições precedentes e obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação; e *(f)* designar procuradores, com os poderes necessários e específicos, pelo prazo de duração da Operação ou não, para a prática de quaisquer atos relacionados à Operação, conforme necessário; e

(iv) ratificar todos os atos praticados pela administração da Sociedade até a presente data para fins de realização da Operação e da Emissão.

E, por estar assim ajustado, a sócia única assina o presente instrumento.

São Paulo/SP, 19 de junho de 2026.

DocuSigned by
ALEXANDRE LAFER FRANKEL
Assinado por: Alexandre Lafer Frankel:26912053807
CPF: 26912053807
Data/Hora da Assinatura: 19/06/2026 | 12:59:46 PDT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
2B53330DB22482...

VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.
(por Alexandre Lafer Frankel)

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: CEBD0B9C-3B47-8CCF-83FD-E9B25430546E
Status: Concluído
Assunto: Complete com a Docusign: CRI Vitacon Perdizes - IDSU - Vitacon Rubi_assinatura.pdf
Envelope fonte:
Documentar páginas: 2
Assinaturas: 1
Certificar páginas: 5
Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Remetente do envelope:
Nicole Addeo
ALVORADA, 64, SALA 1 - CONJ. 44
SÃO PAULO, BR-SP 04550-000
nicole.addeo@flha.com.br
Endereço IP: 201.26.93.213

Rastreamento de registros

Status: Original
19/06/2026 12:23:13
Portador: Nicole Addeo
nicole.addeo@flha.com.br
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
ALEXANDRE LAFER FRANKEL ceo@vitacon.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SyngularID Multipla Assunto: CN=Alexandre Lafer Frankel:26912053807	Assinado por: ALEXANDRE LAFER FRANKEL 2B533300D822482... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.8.41.50 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.133 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://syngularid.com.br/repositorio/ac-syngularid-multipla/dpc/dpc-ac-syngularID-multipla.pdf	Enviado: 19/06/2026 12:24:30 Reenviado: 19/06/2026 12:59:33 Visualizado: 19/06/2026 12:58:52 Assinado: 19/06/2026 12:59:50
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 19/06/2026 12:58:52 ID: 2c7a58d6-e1e2-43b3-91c2-5d172e144130		
André Frankel andre.frankel@vitacon.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	**Concluído** Usando endereço IP: 201.63.186.114 Assinado com o uso do celular	Enviado: 19/06/2026 12:24:31 Visualizado: 19/06/2026 12:25:41 Assinado: 19/06/2026 12:26:09
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 19/06/2026 12:25:41 ID: 5d566b59-f790-4f0a-a646-0d527ca56cb3		
Andrea andrea.benicio@vitacon.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	**Concluído** Usando endereço IP: 2804:7f0:b342:62d4:6500:7203:dac4:d5f3	Enviado: 19/06/2026 12:24:30 Reenviado: 19/06/2026 12:59:34 Visualizado: 19/06/2026 12:59:57 Assinado: 19/06/2026 13:00:03
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 12/06/2026 12:12:36 ID: ba76cfee-20fe-46d3-9342-c1080df40b72		

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	19/06/2026 12:24:31
Entrega certificada	Segurança verificada	19/06/2026 12:59:57
Assinatura concluída	Segurança verificada	19/06/2026 13:00:03
Concluído	Segurança verificada	19/06/2026 13:00:03
Eventos de pagamento	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS (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 FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

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: contato@flha.com.br

To advise FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS 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 contato@flha.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 FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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 contato@flha.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 FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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 contato@flha.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 FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS 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 FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

A ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS DA DEVEDORA MAR TURQUESA E A ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA DEVEDORA VITACON PARTICIPAÇÕES QUE DELIBERARAM SOBRE A EMISSÃO E A OUTORGA DAS GARANTIAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: F7E8C70F-961C-8B3E-8020-674396A4B0DE

MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.
CNPJ 53.932.834/0001-00
NIRE 35263174076

INSTRUMENTO DE DECISÃO DA SÓCIA ÚNICA

VITACON PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 11.144.772/0001-13, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2 º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35.300.456.688, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social por seu Diretor Presidente o Sr. **Alexandre Lafer Frankel**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o nº 269.120.538-07 e portador da cédula de identidade RG nº 28.295.289-1, com endereço comercial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2 andar, Cerqueira César, CEP 01414-001, única sócia e titular de quotas representativas da totalidade do capital social da **MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 53.932.834/0001-00, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta JUCESP sob o NIRE 35263174076 ("**Sociedade**");

RESOLVE o quanto segue:

(i) aprovar a realização pela Sociedade de uma operação estruturada de captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro por meio de emissão de certificado de recebíveis imobiliários que contará com o lastro e as garantias abaixo descritas ("**Operação**"):

(a) a emissão de notas comerciais escriturais ("**Emissão**" e "**Notas Comerciais**", respectivamente), com as seguintes características e condições principais, e que serão detalhadas e reguladas por meio da celebração do respectivo termo de emissão ("**Termo de Emissão**"), a serem subscritas pela **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19 ("**Securitizadora**"):

1. Número de Emissão: a Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da Sociedade;

2. Número de Séries: a Emissão das Notas Comerciais será realizada em até 06 (seis) séries;

3. Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão de até R$ 95.000.000,00 (noventa e cinco milhões de reais), distribuído em até 6 (seis) séries;

4. Valor Nominal Unitário: o valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, abaixo definida;

Docusign Envelope ID: F7E8C70F-961C-8B3E-8020-674396A4B0DE

5. Quantidade de Notas Comerciais: serão emitidas até 95.000 (noventa e cinco mil) Notas Comerciais, a serem alocadas em até 6 (seis) séries;

6. Destinação dos Recursos: os recursos líquidos obtidos pela Sociedade por meio da Emissão das Notas Comerciais serão integralmente utilizados para custeio de despesas imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Sociedade e/ou por suas controladas, na forma prevista no Termo de Emissão;

7. Local de Emissão: para todos os fins e efeitos legais, o local da Emissão das Notas Comerciais é a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

8. Garantia Fidejussória: as Notas Comerciais contarão com garantia fidejussória, na forma de aval, na forma prevista no Termo de Emissão;

9. Garantias Reais: as Notas Comerciais contarão com garantia real, representada pela Alienação Fiduciária de Imóvel, pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e pela Alienação Fiduciária de Participações (conforme definido nos Documentos da Operação) na forma prevista no Termo de Emissão e nos Documentos da Operação;

10.Remuneração: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário de cada uma das séries das Notas Comerciais, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de (i) 2,800% (dois inteiros e oitocentos milésimos por cento) ao ano incidente sobre as Notas Comerciais da 1ª (primeira) série; (ii) 2,801% (dois inteiros e oitocentos e um milésimos por cento) ao ano incidente sobre as Notas Comerciais da 2ª (segunda) série; (iii) 2,802% (dois inteiros e oitocentos e dois milésimos por cento) ao ano incidente sobre as Notas Comerciais da 3ª (terceira) série; (iv) 2,803% (dois inteiros e oitocentos e três milésimos por cento) ao ano incidente sobre as Notas Comerciais da 4ª (quarta) série; (v) 2,804% (dois inteiros e oitocentos e quatro milésimos por cento) ao ano incidente sobre as Notas Comerciais da 5ª (quinta) série; e (vi) 2,805% (dois inteiros e oitocentos e cinco milésimos por cento) ao ano incidente sobre as Notas Comerciais da 6ª (sexta) série, todas com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

11.Amortização Ordinária: a Amortização Ordinária das Notas Comerciais será paga em parcela única nas respectivas datas de vencimento de cada série, observado eventual período de carência indicado no referido Anexo I ao Termo de Emissão;

Docusign Envelope ID: F7E8C70F-961C-8B3E-8020-674396A4B0DE

12. Pagamento da Remuneração: a Remuneração será paga em periodicidade mensal de acordo com a tabela constante do Anexo I ao Termo de Emissão, sendo o primeiro pagamento em 20 de julho de 2026 e a última data de pagamento nas respectivas datas de vencimento de cada série;

13.Amortização Extraordinária Compulsória: a Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais será realizada nas seguintes hipóteses: (A) para recomposição de Covenants; e (B) se houver, com recursos oriundos da Cessão Fiduciária nos termos da Cascata de Pagamentos (conforme definido no Termo de Emissão).

14.Resgate Antecipado Compulsório: a Sociedade deve realizar o Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais nas seguintes hipóteses: (A) declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais; e (B) se houver, com recursos oriundos da Cessão Fiduciária nos termos da Cascata de Pagamentos suficientes para realizar o resgate;

15.Amortização Extraordinária Facultativa: a Sociedade terá a opção de realizar a amortização extraordinária facultativa de parte das Notas Comerciais, a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da primeira Data de Integralização (ou seja, a amortização poderá ocorrer a partir do 366º (tricentésimo sexagésimo sexto) dia após a primeira Data de Integralização), mediante pagamento de prêmio de pagamento antecipado que venha a ser estipulado conforme condições previstas no Termo de Emissão;

16.Resgate Antecipado Facultativo: a Sociedade terá a opção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo, que abrangerá sempre a totalidade das Notas Comerciais a qualquer momento a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da primeira Data de Integralização (ou seja, o resgate poderá ocorrer a partir do 366º (tricentésimo sexagésimo sexto) dia após a primeira Data de Integralização das Notas da primeira série), mediante pagamento de prêmio de pagamento antecipado que venha a ser estipulado conforme condições previstas no Termo de Emissão;

17.Demais Condições: todos os termos definidos e demais condições específicas da Emissão das Notas Comerciais serão previstas no Termo de Emissão.

(ii) aprovar a constituição, pela Sociedade, em favor da Securitizadora, de determinadas garantias para assegurar o integral e fiel cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Sociedade no âmbito da Operação ("**Obrigações Garantidas**"), incluindo:

(a) a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 145.784 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, bem como as futuras unidades autônomas a serem desenvolvidas em tal imóvel de titularidade da Sociedade ("Unidades Autônomas"), conforme definidos e nos termos do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças,* a ser celebrado pela Sociedade, pela Securitizadora e outros;

Docusign Envelope ID: F7E8C70F-961C-8B3E-8020-674396A4B0DE

(b) a cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos da comercialização das Unidades Autônomas, na forma prevista no *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado pela Sociedade, pela Securitizadora e outros; e

(c) a constituição de fundo recursos necessários para fazer frente ao pagamento de despesas da Operação durante a Operação ("**Fundo de Despesas**"), fundo de recursos necessários para conclusão das obras do Empreendimento ("**Fundo de Obras**") e fundo de recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Sociedade e/ou dos garantidores durante a Operação ("**Fundo de Reserva**"; e em conjunto com Fundo de Despesas e Fundo de Obras, "**Fundos**"), cada qual na forma prevista no Termo de Emissão.

(iii) aprovar a anuência da Sociedade à alienação fiduciária de quotas detidas pela sócia única da Sociedade, representativas da totalidade de seu capital social, na forma do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado entre a sócia única da Sociedade e a Securitizadora, com anuência da Sociedade, de modo a assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;

(iv) aprovar a designação de procuradores da Sociedade, pelo prazo de duração da Operação, para a prática de atos relacionados à Operação, conforme necessário, excetuando qualquer limite previsto no Contrato Social da Sociedade;

(v) autorizar a administração da Sociedade, de forma irrevogável e irretratável, a praticar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes à estruturação, implementação e conclusão da Operação e da Emissão, incluindo, sem limitação: (a) negociar, celebrar e executar todos os Documentos da Operação, bem como quaisquer aditamentos, retificações, anexos e outros instrumentos que venham a alterar, complementar ou substituir os termos, condições e características da Operação e da Emissão, abrangendo, exemplificativamente, a emissão de novos instrumentos de dívida para a formação ou recomposição do lastro; (b) definir e ajustar o valor total da Operação e o número de séries dos títulos a serem emitidos, conforme aplicável; (c) contratar quaisquer prestadores de serviços profissionais, técnicos ou de apoio necessários à Operação, incluindo, mas não se limitando a assessores legais, financeiros e contábeis, agentes fiduciários, custodiantes e escrituradores; (d) requerer e obter quaisquer registros, aprovações, licenças e autorizações perante órgãos públicos federais, estaduais e municipais, autarquias, agências reguladoras e serventias extrajudiciais competentes; (e) cumprir e implementar todas as condições precedentes e obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação; e *(f)* designar procuradores, com os poderes necessários e específicos, pelo prazo de duração da Operação ou não, para a prática de quaisquer atos relacionados à Operação, conforme necessário; e

(vi) ratificar todos os atos praticados pela administração da Sociedade até a presente data para fins de realização da Operação e da Emissão.

E, por estar assim ajustado, a sócia única assina o presente instrumento.

São Paulo/SP, 19 de junho de 2026.

Docusign Envelope ID: F7E8C70F-961C-8B3E-8020-674396A4B0DE

(Página de assinaturas do Instrumento de Decisão da Sócia Única da Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliario SPE Ltda., realizado em 19 de junho de 2026)



VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.
(por Alexandre Lafer Frankel)

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: F7E8C70F-961C-8B3E-8020-674396A4B0DE
Status: Concluído
Assunto: Complete com a Docusign: CRI Vitacon Perdizes - IDSU - Mar Turquesa_assinatura.pdf
Envelope fonte:
Documentar páginas: 5
Assinaturas: 1
Remetente do envelope:
Certificar páginas: 5
Rubrica: 0
Nicole Addeo
Assinatura guiada: Ativado
ALVORADA, 64, SALA 1 - CONJ. 44
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
SÃO PAULO, BR-SP 04550-000
Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)
nicole.addeo@flha.com.br
Endereço IP: 201.26.93.213

Rastreamento de registros

Status: Original
Portador: Nicole Addeo
Local: DocuSign
19/06/2026 12:27:11
nicole.addeo@flha.com.br

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
ALEXANDRE LAFER FRANKEL ceo@vitacon.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SyngularID Multipla Assunto: CN=Alexandre Lafer Frankel:26912053807	Assinado por: ALEXANDRE LAFER FRANKEL 2B533300D822482... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.8.41.50 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.133 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://syngularid.com.br/repositorio/ac-syngularid-multipla/dpc/dpc-ac-syngularID-multipla.pdf	Enviado: 19/06/2026 12:28:04 Reenviado: 19/06/2026 12:59:30 Visualizado: 19/06/2026 13:02:07 Assinado: 19/06/2026 13:02:38
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 19/06/2026 13:02:07 ID: 5782fcf7-e889-4b56-83a4-f92bb4f3b587		
André Frankel andre.frankel@vitacon.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	**Concluído** Usando endereço IP: 2804:18:185a:c5b7:b5d4:454f:4d6b:d658 Assinado com o uso do celular	Enviado: 19/06/2026 12:28:05 Visualizado: 19/06/2026 12:56:36 Assinado: 19/06/2026 12:56:41
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 19/06/2026 12:56:36 ID: 290a773d-0383-407a-b21e-8d12fae54abe		
Andrea andrea.benicio@vitacon.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	**Concluído** Usando endereço IP: 2804:7f0:b342:62d4:6500:7203:dac4:d5f3	Enviado: 19/06/2026 12:28:06 Reenviado: 19/06/2026 12:59:31 Visualizado: 19/06/2026 13:00:20 Assinado: 19/06/2026 13:00:24
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 12/06/2026 12:12:36 ID: ba76cfee-20fe-46d3-9342-c1080df40b72		

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	19/06/2026 12:28:06
Entrega certificada	Segurança verificada	19/06/2026 13:00:20
Assinatura concluída	Segurança verificada	19/06/2026 13:00:24
Concluído	Segurança verificada	19/06/2026 13:02:39
Eventos de pagamento	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS (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 FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

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: contato@flha.com.br

To advise FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS 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 contato@flha.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 FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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 contato@flha.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 FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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 contato@flha.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 FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS 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 FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

Docusign Envelope ID: 51D99149-8DDD-8C4B-806D-B91CA49693C6

VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ 11.144.772/0001-13
NIRE 35.300.456.688

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 19 DE JUNHO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL:** aos 19 dias do mês de junho de 2026, às 10h00, na sede social da **VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.** ("**Companhia**"), localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 1.673, 7º andar, Pinheiros, CEP 05.422-012.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** dispensada a convocação prévia nos termos do Artigo 124, § 4º da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**"), tendo em vista a presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas.

3. **MESA: Presidente** – Alexandre Lafer Frankel; **Secretária** – Andrea Benicio Costa.

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

(i) aprovar a realização pela Companhia de uma operação estruturada de captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro por meio de emissão de certificado de recebíveis imobiliários que contará com o lastro e as garantias abaixo descritas ("**Operação**"):

(a) a emissão de notas comerciais escriturais ("**Emissão Vitacon Participações**" e "**Notas Comerciais Vitacon Participações**", respectivamente), com as seguintes características e condições principais, e que serão detalhadas e reguladas por meio da celebração do respectivo termo de emissão ("**Termo de Emissão Vitacon Participações**"), a serem subscritas pela **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19 ("**Securitizadora**"):

(a) Número de Emissão: 9ª (nona) emissão de notas comerciais da Sociedade;

(b) Número de Séries: série única;

(c) Valor Total da Emissão: O valor total de até R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais);

(d) Valor Nominal Unitário: o valor nominal unitário das Notas Comerciais Vitacon Participações será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, abaixo definida;

(e) Quantidade de Notas Comerciais: Serão emitidas 40.000 (quarenta mil) Notas;

Docusign Envelope ID: 51D99149-8DDD-8C4B-806D-B91CA49693C6

(f) Destinação dos Recursos: os recursos líquidos obtidos pela Sociedade por meio da Emissão das Notas Comerciais Vitacon Participações serão integralmente utilizados para custeio de despesas imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de empreendimentos imobiliários desenvolvidos por suas controladas, na forma prevista no Termo de Emissão;

(g) Local de Emissão: para todos os fins e efeitos legais, o local da Emissão das Notas Comerciais Vitacon Participações é a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

(h) Garantia Fidejussória: as Notas Comerciais Vitacon Participações contarão com garantia fidejussória, na forma de aval, na forma prevista no Termo de Emissão;

(i) Garantias Reais: as Notas Comerciais Vitacon Participações contarão com garantia real, representada pela Alienação Fiduciária de Imóvel, pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e pela Alienação Fiduciária de Participações (conforme definido nos Documentos da Operação) na forma prevista no Termo de Emissão e nos Documentos da Operação;

(j) Remuneração: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Vitacon Participações, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

(k) Amortização Ordinária: a Amortização Ordinária das Notas Comerciais Vitacon Participações será paga em uma única parcela, devida em 19 de junho de 2030;

(l) Pagamento da Remuneração: a Remuneração será paga em periodicidade mensal de acordo com a tabela constante do Termo de Emissão, sendo o primeiro pagamento em 20 de julho de 2026 e a última data de pagamento em 19 de junho de 2030;

(m) Amortização Extraordinária Compulsória: a Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais Vitacon Participações será realizada nas seguintes hipóteses: (A) para recomposição de Covenants; e (B) se houver, com recursos oriundos da Cessão Fiduciária nos termos da Cascata de Pagamentos (conforme definido no Termo de Emissão).

Docusign Envelope ID: 51D99149-8DDD-8C4B-806D-B91CA49693C6

(n) Resgate Antecipado Compulsório: a Sociedade deve realizar o Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais Vitacon Participações nas seguintes hipóteses: (A) declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais Vitacon Participações; e (B) se houver, com recursos oriundos da Cessão Fiduciária nos termos da Cascata de Pagamentos suficientes para realizar o resgate;

(o) Amortização Extraordinária Facultativa: a Sociedade terá a opção de realizar a amortização extraordinária facultativa de parte das Notas Comerciais Vitacon Participações, a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da primeira Data de Integralização (ou seja, a amortização poderá ocorrer a partir do 366º (tricentésimo sexagésimo sexto) dia após a primeira Data de Integralização), mediante pagamento de prêmio de pagamento antecipado que venha a ser estipulado conforme condições previstas no Termo de Emissão;

(p) Resgate Antecipado Facultativo: a Sociedade terá a opção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo, que abrangerá sempre a totalidade das Notas Comerciais Vitacon Participações a qualquer momento a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da primeira Data de Integralização (ou seja, o resgate poderá ocorrer a partir do 366º (tricentésimo sexagésimo sexto) dia após a primeira Data de Integralização das Notas), mediante pagamento de prêmio de pagamento antecipado que venha a ser estipulado conforme condições previstas no Termo de Emissão;

(q) Demais Condições: todos os termos definidos e demais condições específicas da Emissão das Notas Comerciais Vitacon Participações serão previstas no Termo de Emissão.

(ii) aprovar a anuência da Companhia à realização de uma operação estruturada de captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro pela **Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.**, sociedade com sede na Rua Haddock Lobo n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 53.932.834/0001-00 ("**Mar Turquesa**"), mediante: **(a)** a emissão de notas comerciais escriturais ("**Emissão Mar Turquesa**" e "**Notas Comerciais Mar Turquesa**", respectivamente), na forma do respectivo termo de emissão ("**Termo de Emissão mar Turquesa**"), a serem subscritas pela Securitizadora; **(b)** a emissão, pela Securitizadora, de cédulas de crédito imobiliário representativas da totalidade dos créditos imobiliário decorrentes das Notas Comerciais Notas Comerciais Vitacon Participações e das Notas Comerciais Mar Turquesa, conforme previsto no Termo de Emissão e no Termo de Emissão Mar Turquesa ("**CCI**"), na forma do respectivo *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural* ("**Escritura de Emissão de CCI**"); e **(c)** a vinculação da Escritura de Emissão de CCI, pela Securitizadora, como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários, na forma do termo de securitização a ser celebrado entre a Securitizadora e o agente fiduciário ("**Termo de Securitização**")

(iii) aprovar a constituição, pela Companhia, de determinadas garantias para assegurar o integral e fiel cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Mar Turquesa ("**Obrigações Garantidas**"), incluindo **(a)** a outorga de

Docusign Envelope ID: 51D99149-8DDD-8C4B-806D-B91CA49693C6

alienação fiduciária, na qualidade de titular e fiduciante, sobre a totalidade das quotas detidas pela Companhia no capital social da Mar Turquesa, na forma prevista no *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado entre a Companhia, a Securitizadora e outros, com anuência da Mar Turquesa ("**Alienação Fiduciária de Participações**"); **(b)** a outorga de garantia fidejussória, na forma de aval, constituindo-se a Companhia, em caráter irrevogável e irretratável, na condição de coobrigada, solidariamente com a Devedora, por todas as Obrigações Garantidas, na forma prevista no Termo de Emissão ("**Aval**");

(iv) a designação de procuradores da Companhia, pelo prazo de duração da Operação, para a prática de atos relacionados à Operação, conforme necessário;

(v) a autorização à Diretoria da Companhia para implementar as medidas necessárias conforme as deliberações a serem tomadas com relação à Operação; e

(vi) a ratificação dos atos praticados pela Diretoria da Companhia referentes à Operação.

5. <u>DELIBERAÇÕES</u>: após o exame, a discussão e a votação das matérias constantes da Ordem do Dia, os acionistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem restrições:

(i) aprovar a Emissão das Notas Comerciais Notas Comerciais Vitacon Participações pela Companhia, que serão detalhadas e reguladas por meio da celebração do Termo de Emissão, bem como a realização da operação de securitização pela Companhia, mediante a celebração dos Documentos da Operação pertinentes, inclusive eventuais aditamentos que se fizerem necessários;

(ii) aprovar a anuência da Companhia à Emissão das Notas Comerciais Mar Turquesa, que serão detalhadas e reguladas por meio da celebração do Termo de Emissão Mar Turquesa, bem como a realização da operação pela Mar Turquesa, mediante a celebração dos Documentos da Operação pertinentes, inclusive eventuais aditamentos que se fizerem necessários;

(iii) aprovar a constituição pela Companhia, em favor da Securitizadora, da Alienação Fiduciária de Participações e do Aval, ficando a Diretoria da Companhia desde já autorizada a determiná-las e/ou substituí-las no âmbito da Operação, podendo praticar todos e quaisquer atos exigidos para a sua constituição ou substituição, conforme aplicável, na forma estabelecida nos Documentos da Operação;

(iv) aprovar a designação de procuradores da Companhia, pelo prazo de duração da Operação, para a prática de atos relacionados à Operação, conforme necessário, excetuando qualquer limite previsto no Estatuto Social da Companhia;

(v) autorizar a Diretoria da Companhia, de forma irrevogável e irretratável, a praticar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes à estruturação, implementação e conclusão da Operação e da Emissão, incluindo, sem limitação: *(a)* negociar, celebrar e executar todos os Documentos da Operação, bem como quaisquer aditamentos, retificações, anexos e outros instrumentos que venham a alterar, complementar ou substituir os termos, condições e características da Operação e da Emissão, abrangendo, exemplificativamente, a emissão de novos instrumentos de dívida para a formação ou recomposição do lastro; *(b)* definir e ajustar o valor total da Operação e o número de séries dos títulos a serem emitidos, conforme aplicável; *(c)* contratar quaisquer prestadores de serviços profissionais,

Docusign Envelope ID: 51D99149-8DDD-8C4B-806D-B91CA49693C6

técnicos ou de apoio necessários à Operação, incluindo, mas não se limitando a assessores legais, financeiros e contábeis, agentes fiduciários, custodiantes e escrituradores; *(d)* requerer e obter quaisquer registros, aprovações, licenças e autorizações perante órgãos públicos federais, estaduais e municipais, autarquias, agências reguladoras e serventias extrajudiciais competentes; *(e)* cumprir e implementar todas as condições precedentes e obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação; e *(f)* designar procuradores, com os poderes necessários e específicos, pelo prazo de duração da Operação ou não, para a prática de quaisquer atos relacionados à Operação, conforme necessário; e

(vi) ratificar todos os atos praticados pela Diretoria da Companhia até a presente data para fins de realização da Operação e da Emissão.

6. **ENCERRAMENTO:** nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a assembleia, lavrando-se a presente ata na forma de sumário, conforme o Artigo 130, § 1º da Lei das Sociedades por Ações, a qual, lida e aceita, foi assinada por todos os presentes.

Certificamos que a presente é cópia fiel da ata original lavrada em livro próprio.

São Paulo/SP, 19 de junho de 2026.

Mesa:

DocuSigned by
ALEXANDRE LAFER FRANKEL
Assinado por: Alexandre Lafer Frankel:26912053807
CPF: 26912053807
Data/Hora da Assinatura: 19/06/2026 | 13:01:05 PDT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
2B53330OD822482...

ALEXANDRE LAFER FRANKEL
Presidente

DocuSigned by
Andrea Benicio Costa
Assinado por: ANDREA BENICIO COSTA
CPF: 28868980880
Hora de assinatura: 19/06/2026 | 12:53:43 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3...
3917A39A6EE44A5...

ANDREA BENICIO COSTA
Secretário

Acionistas:

DocuSigned by
ALEXANDRE LAFER FRANKEL
Assinado por: Alexandre Lafer Frankel:26912053807
CPF: 26912053807
Data/Hora da Assinatura: 19/06/2026 | 13:01:11 PDT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
2B53330OD822482...

VITACON INVESTIMENTOS LTDA.
(por Alexandre Lafer Frankel)

DocuSigned by
ALEXANDRE LAFER FRANKEL
Assinado por: Alexandre Lafer Frankel:26912053807
CPF: 26912053807
Data/Hora da Assinatura: 19/06/2026 | 13:01:15 PDT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
2B53330OD822482...

VITAPAR EMPREENDIMENTOS LTDA.
(por Alexandre Lafer Frankel)

(Última página e página de assinaturas da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Vitacon Participações S.A. realizada em 19 de junho de 2026)

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 51D99149-8DDD-8C4B-806D-B91CA49693C6
Status: Concluído
Assunto: Complete com a Docusign: CRI Vitacon Perdizes - AGE - Vitacon_assinatura.pdf
Envelope fonte:
Documentar páginas: 5
Assinaturas: 4
Remetente do envelope:
Certificar páginas: 5
Rubrica: 0
Nicole Addeo
Assinatura guiada: Ativado
ALVORADA, 64, SALA 1 - CONJ. 44
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
SÃO PAULO, BR-SP 04550-000
Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)
nicole.addeo@flha.com.br
Endereço IP: 201.26.93.213

Rastreamento de registros

Status: Original
Portador: Nicole Addeo
Local: DocuSign
19/06/2026 12:25:12
nicole.addeo@flha.com.br

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
ALEXANDRE LAFER FRANKEL ceo@vitacon.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SyngularID Multipla Assunto: CN=Alexandre Lafer Frankel:26912053807	Assinado por: ALEXANDRE LAFER FRANKEL 2B533300D822482... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.8.41.50 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.133 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://syngularid.com.br/repositorio/ac-syngularid-multipla/dpc/dpc-ac-syngularID-multipla.pdf	Enviado: 19/06/2026 12:26:30 Reenviado: 19/06/2026 12:48:06 Visualizado: 19/06/2026 13:00:43 Assinado: 19/06/2026 13:01:19
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 19/06/2026 13:00:43 ID: 1d6b968d-213c-41b3-937d-015bda817999		
André Frankel andre.frankel@vitacon.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	**Concluído** Usando endereço IP: 2804:18:185a:c5b7:b5d4:454f:4d6b:d658 Assinado com o uso do celular	Enviado: 19/06/2026 12:26:33 Reenviado: 19/06/2026 12:48:07 Visualizado: 19/06/2026 12:57:08 Assinado: 19/06/2026 12:57:14
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 19/06/2026 12:57:08 ID: dea65933-fbe7-4982-a952-22ee226ff252		

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Andrea Benicio Costa andrea.benicio@vitacon.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC OAB G3 Assunto: CN=ANDREA BENICIO COSTA	Assinado por:  3917A39A6EE44A5... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 201.13.21.73 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/repositorio/dpc/AC_OAB/DPC_AC_OAB.pdf	Enviado: 19/06/2026 12:26:31 Reenviado: 19/06/2026 12:48:08 Visualizado: 19/06/2026 12:51:16 Assinado: 19/06/2026 12:53:47

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Aceito: 12/06/2026 12:12:36
ID: ba76cfee-20fe-46d3-9342-c1080df40b72

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	19/06/2026 12:26:33
Envelope atualizado	Segurança verificada	19/06/2026 12:42:39
Envelope atualizado	Segurança verificada	19/06/2026 12:42:39
Envelope atualizado	Segurança verificada	19/06/2026 12:42:39
Envelope atualizado	Segurança verificada	19/06/2026 12:42:39
Envelope atualizado	Segurança verificada	19/06/2026 12:42:39
Envelope atualizado	Segurança verificada	19/06/2026 12:42:39
Entrega certificada	Segurança verificada	19/06/2026 12:51:16
Assinatura concluída	Segurança verificada	19/06/2026 12:53:47
Concluído	Segurança verificada	19/06/2026 13:01:20

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS (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 FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

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: contato@flha.com.br

To advise FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS 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 contato@flha.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 FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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 contato@flha.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 FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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 contato@flha.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 FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS 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 FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

ANEXO IX

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração do Coordenador Líder

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Coordenador Líder**"), para fins de atendimento ao previsto na Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários, em 5 (cinco) séries, da 122ª emissão ("**Emissão**" e "**CRI**", respectivamente), da **Canal Companhia de Securitização**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19 ("**Securitizadora**"), declara, para todos os fins e efeitos, ter agido com diligência para, em conjunto com a Securitizadora, assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 163ª Emissão, da Classe Sênior e da Classe Subordinada, sendo a Classe Sênior, em 6 (seis) Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. e pela Vitacon Participações S.A. ("**Termo de Securitização**").

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

O O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo/SP, 19 de junho de 2026.

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome: Ricardo de Santos Freitas
CPF n.º: 121.220.368-26
E-mail: ricardo.freitas@hedgeinvest.com.br

Nome: Maria Cecilia Carrazedo de Andrade
CPF n.º: 343.913.778-37
E-mail: cecilia.andrade@hedgeinvest.com.br

Este documento foi assinado digitalmente por Maria Cecilia Carrazedo De Andrade e Ricardo De Santos Freitas.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 3B24-4D8F-9406-A399.

Este documento foi assinado digitalmente por Maria Cecilia Carrazedo De Andrade e Ricardo De Santos Freitas.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 3B24-4D8F-9406-A399.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: http://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/3B24-4D8F-9406-A399 ou vá até o site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 3B24-4D8F-9406-A399

Hash do Documento

4BBE046C418B3D5A6A7F9CA51864F0A49A69D728D5D6E162393FA18E6359879C

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 19/06/2026 é(são) :

☑ Maria Cecilia Carrazedo de Andrade - 343.913.778-37 em 19/06/2026 10:04 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

Evidências

Geolocation: Location not shared by user.
IP: 172.16.4.10
AC: AC Certisign RFB G5

☑ Ricardo de Santos Freitas - 121.220.368-26 em 19/06/2026 08:24 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

Evidências

Geolocation: Location not available.
IP: 172.16.4.10
AC: AC Certisign RFB G5

ANEXO X

DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA AUDITADA DA VITACON PARTICIPAÇÕES REFERENTE AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Vitacon Participações S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 264NU-001-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025	13

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12ª andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Acionistas e Administradores da
Vitacon Participações S.A.
São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Vitacon Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Vitacon Participações S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | Vitacon | GTB56511

Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2 e 2.19.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Companhia sobre a aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM nº Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As Demonstrações individuais e consolidadas do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 (R1) – Demonstração do valor adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | Vitacon | GTB56511

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão, ou representações falsas intencionais;

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;

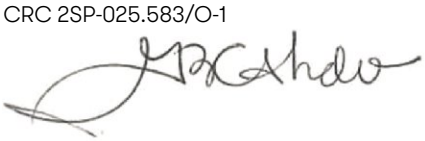
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 23 de abril de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | Vitacon | GTB56511

Vitacon Participações S.A.

Balanços patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R$)

Ativo

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	60.787	135.449	83.090	214.703
Títulos e valores mobiliários	4	25.620	110.196	100.923	110.196
Contas a receber de clientes	5	15.646	26.050	386.116	329.094
Imóveis a comercializar	6	215	6.275	611.823	470.095
Impostos a recuperar	-	491	1.151	1.360	1.927
Impostos diferidos	15	-	-	16	-
Total do ativo circulante		**102.758**	**279.121**	**1.183.327**	**1.126.015**
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	4	32.661	25.563	32.661	25.563
Impostos a recuperar	-	2.419	-	2.419	-
Impostos diferidos	15	-	-	28	-
Contas a receber de clientes	5	401.481	16.970	445.622	138.178
Imóveis a comercializar	6	4.718	5.091	51.180	35.558
Adiantamento para futuro aumento de capital	7.1	171.893	69.341	-	-
Partes relacionadas	7.2	4.996	4.853	4.996	4.853
Investimentos	8	1.240.171	1.350.582	74.513	117.348
Propriedades para investimentos	9	4.150	4.070	486.829	507.485
Ativo de direito de uso	11	33.581	10.865	33.581	10.865
Imobilizado	-	-	1	180	181
Consórcios	-	691	691	691	691
Intangível	-	1	1	1	2
Total do ativo não circulante		**1.896.761**	**1.488.028**	**1.132.701**	**840.724**
Total do ativo		**1.999.519**	**1.767.149**	**2.316.029**	**1.966.739**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Vitacon Participações S.A.

Balanços patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R$)

Passivo e patrimônio líquido

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	223.868	175.895	364.622	248.891
Fornecedores	-	2.239	8.336	14.194	18.002
Impostos, taxas e contribuições a recolher	-	778	839	12.067	12.194
Salários, encargos e provisões	-	253	232	253	232
Credores por imóveis compromissados	12	-	-	34.870	10.655
Adiantamento de clientes e permutas físicas e financeiras	14	-	14.595	76.309	67.415
Impostos diferidos	15	-	-	37.334	15.510
Investimentos de parceiros imobiliários	13	-	-	19.032	23.264
Provisão para garantia de obra	16	-	-	3.544	3.238
Passivo de arrendamento	11	1.267	10.865	1.267	10.865
Partes relacionadas	7.2	265.180	279.804	-	19.060
Distratos a pagar	-	7.391	5.712	7.391	5.712
Outras contas a pagar	-	1.481	1.480	11.496	12.166
Total dos passivos circulantes		**502.457**	**497.759**	**582.379**	**447.204**
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	477.510	623.410	520.359	721.340
Impostos diferidos	15	59.632	825	126.224	93.655
Impostos, taxas e contribuições a recolher	-	-	671	-	671
Adiantamento de clientes e permutas físicas e financeiras	14	190.427	-	263.782	52.295
Credores por imóveis compromissados	12	-	-	32.101	-
Provisão para perdas em investimentos	8	5.095	24.047	-	-
Provisão para garantia de obra	16	-	-	7.463	7.873
Passivo de arrendamento	11	32.314	-	32.314	-
Provisão para riscos e processos judiciais	16	18.412	11.349	18.412	11.349
Outras contas a pagar	-	3.063	-	5.974	-
Investimentos de parceiros imobiliários	13	-	-	7.125	14.716
Total dos passivos não circulantes		**786.453**	**660.302**	**1.013.753**	**901.900**
Patrimônio líquido					
Capital social	17.1	553.062	445.992	553.062	445.992
Reserva de retenção de lucros	17.3	68.532	40.956	68.532	40.956
Reserva legal	17.4	16.682	15.070	16.682	15.070
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	72.333	107.070	72.333	107.070
Total do patrimônio líquido		**710.609**	**609.089**	**710.609**	**609.089**
Total do patrimônio líquido atribuível aos proprietários da controladora		**710.609**	**609.089**	**710.609**	**609.089**
Participação de não controladores	-		-	9.288	8.547
Total do patrimônio líquido	**-**	**710.609**	**609.089**	**719.897**	**617.635**
Total do passivo e patrimônio líquido		**1.999.519**	**1.767.149**	**2.316.029**	**1.966.739**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Vitacon Participações S.A.

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas para os para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R$, exceto o lucro básico e diluído por ação)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita líquida	18	18.248	6.044	384.099	419.069
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	(3.607)	(251)	(291.187)	(332.610)
Lucro bruto		**14.640**	**5.793**	**92.912**	**86.459**
(Despesas) receitas operacionais					
Gerais e administrativas	21	(59.701)	(52.835)	(92.558)	(83.925)
Comerciais	22	(10.553)	(12.362)	(29.460)	(24.529)
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	9	80	154	8.205	66.837
Equivalência patrimonial	8	10.378	46.200	638	7.328
Outras receitas operacionais, líquidas	24	195.762	37.479	206.792	42.544
		135.965	**18.636**	**93.617**	**8.254**
Lucro operacional antes do resultado financeiro e IRPJ e CSLL		**150.606**	**24.428**	**186.529**	**94.713**
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	23	63.004	53.573	88.581	65.926
Despesas financeiras	23	(122.550)	(62.928)	(174.159)	(144.672)
		(59.546)	**(9.355)**	**(85.578)**	**(78.746)**
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		**91.060**	**15.073**	**100.951**	**15.967**
Imposto de renda e contribuição social					
Imposto de renda e contribuição social - Corrente	15	-	-	(7.704)	(3.373)
Imposto de renda e contribuição social - Diferidos	15	(58.807)	507	(54.292)	3.419
		(58.807)	**507**	**(61.996)**	**46**
Lucro líquido do exercício		**32.252**	**15.580**	**38.955**	**16.013**
Participação dos acionistas controladores	-	-	-	32.252	15.580
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	6.703	433
Quantidade de ações no fim do exercícios (em milhares)	-	-	-	-	-
Lucro (prejuízo) líquido por ação básico e diluído (centavos por ação)	-	-	-	-	-
Média ponderada de ações em circulação (em milhares)	**17.5**	**452.739**	**445.992**	**-**	**-**
Lucro líquido por ação (centavos por ação)	**17.5**	**0,07**	**0,03**	**-**	**-**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Vitacon Participações S.A.

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	**32.252**	**15.580**	**38.955**	**16.013**
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	**32.252**	**15.580**	**38.955**	**16.013**
Lucro atribuível aos acionistas controladores	-	-	32.252	15.580
Prejuízo (lucro) atribuível aos acionistas não controladores	-	-	6.703	433

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Vitacon Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R$)

	Notas	Capital social	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Adiantamento para futuro aumento de capital	Transação com sócios	Patrimônio líquido dos acionistas controladores	Participação dos acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas	Patrimônio líquido consolidado e recursos capitalizáveis
			Reserva retenção de lucros	Reserva legal						
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**255.992**	**39.416**	**14.291**	**-**	**-**	**(11.781)**	**297.918**	**9.717**	**307.635**
Aumento/diminuição de capital	17.1	190.000	-	-	-	-	-	190.000	(1.603)	188.398
Distribuição de lucros	17.7	-	(11.781)	-	-	-	11.781	-	-	-
Lucro líquido do exercício	17.2	-	-	-	15.580	-	-	15.580	433	16.013
Constituição de reserva legal	17.4	-	-	779	(779)	-	-	-	-	-
Dividendos mínimos pagos	17.2	-	-	-	(1.480)	-	-	(1.480)	-	(1.480)
Destinação a reserva de lucros a distribuir	17.2 e 17.3	-	13.321	-	(13.321)	-	-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-	-	107.070	-	107.070	-	107.070
										-
Saldos em 31 de dezembro de 2024		**445.992**	**40.956**	**15.070**	**-**	**107.070**	**-**	**609.089**	**8.546**	**617.635**
Aumento/diminuição de capital	17.1	107.070	-	-	-	(107.070)	-	-	(5.962)	(5.962)
Distribuição de lucros	17.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	17.2	-	-	-	32.252	-	-	32.252	6.703	38.955
Constituição de reserva legal	17.4	-	-	1.612	(1.612)	-	-	-	-	-
Dividendos mínimos pagos	17.2	-	-	-	(3.064)	-	-	(3.064)	-	(3.064)
Destinação a reserva de lucros a distribuir	17.2 e 17.3	-	27.576	-	(27.576)	-	-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-	-	72.332	-	72.332	-	72.332
Saldos em 31 de dezembro de 2025		**553.062**	**68.532**	**16.682**	**-**	**72.332**	**-**	**710.609**	**9.287**	**719.897**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Vitacon Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R$)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro do exercício antes do imposto de renda e da contribuição social		**91.060**	**15.073**	**100.951**	**15.967**
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais					
Depreciações	21	10.866	12.571	10.866	12.571
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	10	181.057	147.268	218.067	171.702
Rendimentos financeiros sobre CRIS subordinadas	10	(44.429)	(28.597)	(44.429)	(28.597)
Equivalência patrimonial	8	(10.378)	(46.200)	(638)	(7.328)
Provisão para riscos	16	7.063	(6.157)	7.063	(6.157)
Constituição da provisão para garantia	16 e 16.1	-	-	(104)	(1.015)
Provisão para distratos e perdas de créditos esperados	-	-	-	19.999	37.303
Impostos diferidos	15	-	-	56	(3.744)
Juros sobre passivo de arrendamento	11.1	(1.087)	(875)	(1.087)	(875)
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	9	(80)	(154)	(8.205)	(66.837)
Ajuste a valor presente	-	-	-	4.205	2.451
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	4	(7.098)	(3.586)	(7.098)	(3.586)
(Aumento) redução nos ativos operacionais					
Contas a receber de clientes	-	(374.106)	(37.638)	(388.671)	(172.871)
Impostos a recuperar	-	(1.759)	3.575	(1.852)	3.240
Imóveis a comercializar	-	6.434	(81.947)	(128.489)	(39.630)
Outros créditos	-	-	2	-	-
Aumento (redução) nos passivos operacionais					
Fornecedores	-	(6.097)	7.119	(3.807)	8.887
Salários, encargos e provisões	-	21	(35)	21	(35)
Impostos, taxas e contribuições a recolher	-	(733)	(811)	(797)	909
Adiantamento de clientes e permutas físicas e financeiras	15	175.833	3.708	220.381	(12.030)
Distratos e outras contas a pagar	-	1.679	3.450	1.679	9.640
Outras contas a pagar	-	-	-	2.241	-
Credores por imóveis compromissados	13	-	-	56.316	(6.164)
Dividendos recebidos das controladas e controladas em conjunto		109.477	31.333	13.235	6.100
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	-	**137.722**	**18.099**	**56.669**	**(80.099)**
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	-	(7.704)	(2.899)
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	10	(212.853)	(125.938)	(258.337)	(168.913)
Caixa líquido consumido pelas atividades operacionais		**(75.130)**	**(107.839)**	**(209.373)**	**(251.911)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Títulos e valores mobiliários	4	84.576	(68.270)	9.273	(68.270)
Partes relacionadas	7.2	(143)	183.686	(143)	96.068
Aumento/redução de capital em controladas e controladas em conjunto	8.a)	27.624	(396.192)	43.472	(2.510)
Adiantamento para futuro aumento de capital	7.1	(137.817)	145.322	-	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento		**(25.760)**	**(135.454)**	**52.601**	**25.288**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Partes relacionadas	7.2	(14.624)	54.471	(19.060)	19.010
Captações de empréstimos e financiamentos	10	262.872	186.077	346.242	294.192
Investimentos de parceiros imobiliários	14	-	(3.500)	(11.823)	3.959
Pagamento de passivo de arrendamento	11.1	(9.779)	(11.693)	(9.779)	(11.693)
Aumento de capital	-	-	190.000	-	190.000
Aumento (redução) de capital de controladores e não controladores	-	-	-	(5.962)	(1.604)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	72.332	107.070	72.332	107.070
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	10	(284.574)	(340.462)	(346.793)	(366.053)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		**26.229**	**181.963**	**25.157**	**234.881**
(Redução)/aumento líquida(o) do saldo de caixa e equivalentes de caixa		**(74.662)**	**(61.330)**	**(131.614)**	**8.258**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	135.449	196.779	214.703	206.445
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	4	60.787	135.449	83.090	214.703
(Redução)/aumento líquida(o) do saldo de caixa e equivalentes de caixa		**(74.662)**	**(61.330)**	**(131.614)**	**8.258**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Vitacon Participações S.A.

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R$)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receitas					
Receita de vendas de imóveis	19	16.497	420	376.802	404.086
Receita de prestação serviços	19	1.265	5.361	4.414	7.326
Variação do valor justo de propriedades para investimento	10	80	154	8.205	66.837
Receita de locações	19	712	1.428	10.871	17.470
Outras receitas	24	195.762	37.479	206.792	42.544
Total		**214.315**	**44.843**	**607.084**	**538.263**
Insumos adquiridos de terceiros					
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	22	(3.607)	(251)	(291.187)	(332.610)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	22-23	(53.818)	(48.052)	(105.582)	(91.309)
Total		**(57.425)**	**(48.303)**	**(396.768)**	**(423.919)**
Valor adicionado bruto		**156.890**	**(3.460)**	**210.316**	**114.345**
Depreciações e amortizações	**9**	**(10.866)**	**(12.571)**	**(10.866)**	**(12.571)**
Valor (consumido) adicionado líquido produzido pela sociedade		**146.024**	**(16.031)**	**199.450**	**101.774**
Valor adicionado recebido em transferência					
Resultado de equivalência patrimonial	8	10.378	46.200	638	7.328
Receitas financeiras	25	63.004	53.573	88.581	65.926
		73.382	**99.773**	**89.219**	**73.254**
Valor adicionado total a distribuir		**219.406**	**83.742**	**288.669**	**175.028**
Distribuição do valor adicionado		**219.406**	**83.742**	**288.669**	**175.028**
Pessoal					
Remuneração direta	22	4.231	3.316	4.231	3.316
Benefícios	22	1.070	1.036	1.070	1.036
Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)	22	269	223	269	223
Impostos, taxas e contribuições					
Impostos, taxas e contribuições	16-19	59.033	658	69.985	9.768
Remuneração de capitais de terceiros					
Despesas financeiras	25	122.550	62.928	174.159	144.672
Remuneração de capitais próprios					
Dividendos mínimos obrigatórios	18.2	3.064	1.480	3.064	1.480
Prejuízo (lucro) retidos no exercício	18.3	29.188	14.100	29.188	14.100
Participação dos acionista não controladores	-	-	-	6.703	433

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

1. Informações gerais

A Vitacon Participações S.A. (doravante denominada como "Vitacon", "Companhia" ou "Controladora"), constituída em 02 de setembro de 2009 é uma Companhia anônima de capital fechado com sede na Rua Haddock Lobo, 347 – 2º andar, na Cidade e Estado de São Paulo. A Vitacon Investimentos Ltda. é a controladora final.

A atividade preponderante da Companhia é o desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária, notadamente residencial, também exerce atividade com suas propriedades de investimento, objeto de locação de imóveis residenciais e comerciais.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pela Companhia e por suas controladas e controladas em conjunto, criadas com propósito específico de desenvolver o empreendimento, ou em conjunto com outros parceiros por meio de Companhias em Conta de Participação ("SCPs"). As Companhias controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

1.1. Capital circulante líquido

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo na controladora no montante de R$ 399.700 (R$ 218.637 em 2024). Tal situação ocorre substancialmente devido aos saldos de transações com partes relacionadas passivos estarem classificados como passivo circulante, dada à ausência de data prevista para pagamento, bem como o saldo de empréstimos e financiamentos. A Companhia não identificou impacto nas operações, considerando o saldo de caixa da Controladora e que parte substancial do saldo a pagar para partes relacionadas está sob controle da Administração.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias não concluídas seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Companhia, com base no § 6º, do artigo 177 da Lei nº 6.404/76 está adotando o ofício circular e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com a base contábil de continuidade operacional, ou seja, que a Companhia está operando e continuará a operar em futuro previsível. A Administração efetuou avaliação quanto a capacidade da Companhia em manter sua continuidade operacional, e não identificou nenhuma incerteza significativa sobre o assunto.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis deste relatório.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

Em 23 de abril de 2026, a Administração da Companhia aprovou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

2.1. Base de preparação

a) Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas, controladas em conjunto e coligadas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora.

As demonstrações financeiras das controladas, controladas em conjunto e coligadas, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua Companhia controlada ou controlada em conjunto. A Companhia determina, em cada data de fechamento, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas, controlados em conjunto e coligadas sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada, controlada em conjunto ou coligada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da Companhia.

b) Demonstrações financeiras consolidadas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o controle. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle.

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre a Companhia e suas controladas são eliminados. Os resultados não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda ("*impairment*") do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das Companhias controladas referidas na Nota Explicativa nº 8.

i) Transações com partes relacionadas

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Companhia e suas controladas. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido.

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado.

As participações de não controladores são demonstrados no patrimônio líquido.

ii) Coligadas e controlados em conjunto

Os investimentos em controladas em conjunto e em coligadas nas demonstrações financeiras consolidadas são contabilizados pelo método da equivalência patrimonial, de forma consistente com o critério utilizado nas demonstrações financeiras individuais.

c) Empreendimentos em conjunto

A Companhia e suas controladas possuem empreendimentos desenvolvidos em conjunto com terceiros, por meio de investimentos de parceiros imobiliários constituídas de acordo com o Art. 991 do Código Civil.

A operação em conjunto é contabilizada nas demonstrações financeiras individuais da Companhia e das Companhias controladas, para representar seus direitos e as obrigações contratuais. O passivo correspondente à obrigação da devolução dos recursos aportados pelos sócios nas SCPs está classificado como passivos financeiros sob a rubrica de Investimentos de parceiros imobiliários (Nota Explicativa nº 13).

A Vitacon Participações e suas controladas atua, como sócia ostensiva nos empreendimentos nos quais temos investidores.

2.2. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

2.3. Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados conforme a seguir:

a) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, que correspondem aos ativos que o objetivo é mantê-lo até o fim do fluxo de caixa contratual e ativos que contenham exclusivamente pagamento de principal e juros sobre o saldo em aberto.

b) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, que correspondem a ativos cujo objetivo seja mantê-lo até o fim do recebimento dos fluxos contratuais ou pela venda do ativo, ou ativos que contenham pagamento de principal e juros sobre o saldo em aberto.

c) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, que correspondem a ativos que não atendem as condições de ativos financeiros mensurados ao custo amortizado ou valor justo por meio de resultado.

No reconhecimento inicial, a Companhia irá avaliar individualmente cada ativo para classificá-lo de acordo com as estratégias e modelos de negócio da Administração.

Um ativo financeiro, ou parte aplicável de um ativo financeiro ou grupo de ativos semelhantes, é baixado quando, e somente quando:

i) A instituição não tiver expectativa razoáveis de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou parte dele.

ii) A instituição transfere o direito de receber o fluxo de caixa do ativo ou retiver os direitos contratuais de receber fluxos de caixa do ativo financeiro, mas tenha assumido a obrigação de pagar o fluxo de caixa recebido, no montante total, sem demora material, a um terceiro e se a instituição transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo.

Passivos financeiros

Um passivo financeiro é reconhecido quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

No reconhecimento inicial, passivos financeiros são mensurados a valor justo adicionado ou deduzido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou à emissão de tais passivos, exceto por passivos financeiros mensurados ao valor justo.

Passivos financeiros são classificados como mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, exceto em determinadas circunstâncias, que incluem determinados passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Quando passivos financeiros mensurados a custo amortizado tem seus termos contratuais modificados e tal modificação não for substancial, seus saldos contábeis refletirão o valor presente dos seus fluxos de caixa sob os novos termos, utilizando a taxa de juros efetiva original. A diferença entre o saldo contábil do instrumento remensurado quando da modificação não substancial dos seus termos e seu saldo contábil imediatamente anterior a tal modificação é reconhecida como ganho ou perda no resultado do período.

2.4. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se o "*Percentage Of Compliance* (POC)" sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a serem reconhecidas, sobre o qual deduz-se as parcelas recebidas, determinando-se o valor do contas a receber. Quando o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

Quando concluída a construção, a totalidade do contas a receber estará apropriada contabilmente. Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o total do contas a receber é registrado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

2.5. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados para a conclusão e as despesas de vendas.

No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende a aquisição do terreno, contratação da construção e outros custos relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção e os juros de outras linhas de financiamento), os quais são apropriados ao custo total da obra e levados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas, na rubrica "Custo das vendas".

No caso de operações de permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido é apurado com base no valor justo, avaliado pelo valor de venda à vista das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do custo do empreendimento, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos pelos critérios descritos nessa nota explicativa.

A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na estimativa do prazo de lançamento dos empreendimentos imobiliários, pois estima-se que a comercialização dos empreendimentos ocorrerá em período não superior a 01 ano após ser lançado. Essas estimativas são revisadas periodicamente, com base no andamento dos empreendimentos.

2.6. Adiantamentos para futuro aumento de capital

A Companhia efetua aportes de recursos nas Companhias controladas para posterior aumento do capital social da mesma, objetivando o financiamento de suas operações, não possuindo prazo determinado para sua capitalização ou quantidade predeterminada de participação correspondente nas mesmas, motivo pelo qual referidos valores estão sendo apresentados no realizável a longo prazo.

2.7. Imobilizado

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, deduzido de depreciação calculada pelo método linear, às taxas mencionadas que leva em consideração o tempo de vida útil-econômica estimada dos bens. Considerando que historicamente a Companhia não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens é considerado como sendo zero. A vida útil-econômica dos ativos são revisadas e ajustadas, se apropriado, ao final de cada exercício.

Os gastos incorridos com a construção de estandes de vendas e apartamentos decorados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("*impairment*"), tendo sido capitalizados apenas aqueles cuja vida útil estimada na data da construção tenha sido superior a um ano.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) é incluído na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

2.8. Intangível

As licenças de software adquiridas foram capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimável de três a cinco anos. Os custos associados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

2.9. Propriedades para investimento

Representadas por edifícios mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou valorização do capital, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 9.

As propriedades para investimento em operação são mensuradas inicialmente ao custo, incluindo os custos da transação. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo. As variações (ganhos ou perdas) resultantes de mudanças no valor justo de uma propriedade para investimento são reconhecidas no resultado do período no qual as mudanças ocorreram, especificamente em conta destacada no grupo "receitas (despesas) operacionais". As avaliações foram efetuadas por especialistas independentes externos utilizando o modelo comparativo direto de dados de mercado e o método do fluxo de caixa descontado. Anualmente, são feitas revisões para avaliar mudanças nos saldos reconhecidos.

As propriedades para investimento em construção são reconhecidas pelo custo, incluindo os encargos financeiros capitalizados durante a fase de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia conseguir mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo.

O valor justo das propriedades para investimento não reflete os investimentos futuros em capital fixo que aumentem o valor das propriedades e não reflete os benefícios futuros relacionados derivados desses dispêndios futuros.

2.10. Redução ao valor recuperável ("*impairment*") de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de "*impairment*" sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por "*impairment*" é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, que representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do "*impairment*", os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido "*impairment*", são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do "*impairment*" na data do balanço.

2.11. Fornecedores e credores por imóveis compromissados

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. Credores por imóveis compromissados são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar aos fornecedores e credores por imóveis compromissados são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano e caso contrário é apresentado como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura e/ou contrato correspondente e, quando aplicável, acrescidas dos encargos financeiros incorridos, sendo baixados pela liquidação das obrigações.

2.12. Empréstimos, financiamentos, debêntures e CRIs

Os empréstimos, financiamentos, debêntures e CRIs são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecido durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção) ou na demonstração do resultado.

Os empréstimos, financiamentos, debêntures e CRIs são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

2.13. Custos de empréstimos, financiamentos, Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e debêntures

Os custos de empréstimos e financiamentos diretamente relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção e aos terrenos enquanto as atividades no preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, são capitalizados como parte do custo do ativo correspondente, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação.

2.14. Provisões

Uma provisão é reconhecida quando a Companhia possui uma obrigação presente (legal ou presumida) resultante de um evento passado, em que é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação, e for possível estimar seu valor de maneira confiável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa da compensação necessária para liquidar a obrigação presente na data do balanço, levando em consideração os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada pelos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação presente, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (quando o efeito do valor da moeda no tempo for relevante).

Quando se espera que alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão sejam recuperados de um terceiro, um recebível é reconhecido como ativo se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

2.15. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, e devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratadas não incluem o componente de juros, a Companhia utiliza a variação a NTN-B para cálculo do valor presente dos saldos de contas a receber de clientes.

Desse modo, determinados elementos integrantes do ativo e do passivo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores estimativas, quanto ao valor do dinheiro no tempo.

2.16. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos corrente e diferido, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia e suas controladas nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Na controladora, tributada pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas controladas, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Adicionalmente, como também facultado pela legislação tributária, certos empreendimentos da Companhia efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação (RET)", adotando o "patrimônio de afetação", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas, assim como as Contribuições ao Financiamento da Seguridade Social (Cofins) e ao Programa de Integração Social (PIS) são calculados à razão de 2,08% sobre as referidas receitas.

O imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (Nota Explicativa nº 15).

O imposto de renda e contribuição sociais diferidos ativos é reconhecido somente se for provável de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual os prejuízos fiscais e as diferenças temporárias possam ser usados.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos numa base líquida.

2.17. Benefícios a empregados e dirigentes

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, em adição a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social (INSS), férias, 13º salário), assistência médica, bolsa-auxílio, seguro de vida, refeição, programa de treinamento interno, vale-transporte e estacionamento, além de remunerações variáveis como participação nos resultados, a qual depende do atingimento de metas nos termos de acordo homologado junto ao Sindicato dos Trabalhadores. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício quando a Companhia tem uma obrigação com base em regime de competência, à medida que são incorridos.

A Companhia não mantém planos de previdência privada para seus funcionários e não possui qualquer benefício pós-emprego a seus empregados e dirigentes.

2.18. Capital social

Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido.

2.19. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, com base em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia Geral.

2.20. Reconhecimento de receitas

2.20.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária

a) Unidades concluídas

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma "*pro rata temporis*" ao resultado, na rubrica "receitas financeiras", observando o regime de competência.

b) Unidades em construção

Nas vendas de unidades não concluídas, os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

- O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado.

- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, POC, aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, que prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.

- Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

- O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média ponderada de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação (considerada como a expectativa para o IGP-M nos próximos 12 meses – suavizada, divulgada no Boletim Focus do Banco Central do Brasil), e a taxa média da NTNB, a qual se encontra demonstrada na Nota Explicativa nº 5, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

- Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado.

- Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

c) Operações de permuta

As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de imóveis a construir, são apuradas com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, quando as eventuais cláusulas resolutivas do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, não produzam mais efeitos.

O custo do terreno passa a integrar o custo do correspondente empreendimento de incorporação imobiliária.

Os adiantamentos de clientes decorrentes das operações de permutas são apropriados ao resultado com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante, levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento.

2.20.2. Receitas financeiras

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

2.21. Resultado por ação

O resultado por ação é calculado dividindo-se o resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia pela quantidade de ações ordinárias na data-base das demonstrações financeiras, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 17.5.

2.22. Moeda Funcional

As demonstrações financeiras são apresentadas em real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.23. Informação por segmento

As informações financeiras são analisadas por meio de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva da Companhia, considerando os seus segmentos como empreendimentos comerciais e residenciais de médio e alto padrão Nota Explicativa nº 19.

Portanto, os segmentos reportáveis da Companhia de acordo com a IFRS 8 e o pronunciamento técnico CPC 22 – Informações por segmento, são os seguintes:

a) Propriedade para investimento: Aquisição ou incorporação de edifícios para geração de rentabilidade por meio do recebimento de contratos de locação e alienação de propriedades para investimento.

b) Incorporação imobiliária: Incorporação e gestão do portfólio imobiliário.

As informações por segmento operacional são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. Os principais tomadores de decisões operacionais, responsáveis pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, são a Diretoria e o Conselho de Administração responsáveis pela tomada das decisões estratégicas da Companhia.

2.24. Demonstração de Valor Adicionado

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

2.25. Novas normas, alterações e interpretações dos pronunciamentos contábeis emitidos e ainda não vigentes

Reforma tributária sobre o consumo

Em dezembro de 2023 foi promulgada a Emenda Constitucional nº 132, que instituiu a Reforma Tributária sobre o consumo no Brasil, posteriormente regulamentada pela Lei Complementar nº 214/2025 e demais normativos infraconstitucionais aplicáveis.

A reforma prevê a substituição gradual do ICMS, ISS, IPI, PIS e Cofins por três tributos de base ampla sobre valor agregado: o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS). O IBS será de competência compartilhada entre Estados e Municípios, a CBS terá competência federal e o IS possui caráter predominantemente extrafiscal, incidindo sobre bens e serviços específicos. A vigência plena está prevista para 2033, com fase de transição entre 2026 e 2032.

A reforma está estruturada com diretrizes de simplificação do sistema tributário, tributação no destino, não cumulatividade ampla, uniformização normativa e gestão centralizada do IBS por meio de Comitê Gestor, em substituição ao atual cenário de multiplicidade normativa.

Durante o período de transição, a Companhia e suas controladas vêm acompanhando os potenciais efeitos na mensuração, reconhecimento e apresentação de ativos e passivos tributários, inclusive quanto à recuperabilidade de créditos de ICMS, PIS e Cofins e eventuais impactos na geração de resultados e fluxos de caixa futuros. Até a presente data, não é possível estimar com razoável segurança os efeitos quantitativos decorrentes da implementação integral do novo modelo tributário.

Atualmente, parcela predominante das operações da Companhia, representada pela atividade de incorporação imobiliária, é realizada por meio de sociedades controladas tributadas pelo Regime Especial de Tributação (RET). Nesse regime, o IRPJ e a CSLL são apurados à alíquota conjunta de 1,92% sobre a receita bruta, e o PIS e a Cofins à alíquota conjunta de 2,08%, totalizando carga tributária de 4% sobre a receita bruta das incorporações submetidas ao regime.

As operações de incorporação imobiliária não se sujeitam, em regra, à incidência de ICMS, ISS ou IPI, observadas as características específicas de cada empreendimento e estrutura contratual.

A Companhia instituiu comitê interno dedicado ao acompanhamento contínuo da reforma tributária e da regulamentação infraconstitucional correlata, bem como das orientações técnicas e atos normativos emitidos pelos órgãos competentes. Adicionalmente, vem avaliando impactos operacionais e promovendo adequações em processos, controles internos e sistemas para atendimento às novas obrigações principais e acessórias decorrentes do novo modelo tributário.

A Administração acompanha a evolução do tema e continuará avaliando, à medida que a regulamentação avance e haja maior clareza operacional, os potenciais impactos econômicos e financeiros decorrentes da reforma tributária sobre seus negócios, incluindo efeitos sobre estrutura de custos, formação de preços e viabilidade de novos empreendimentos.

A Companhia entende que a extensão e a forma final de implementação das normas ainda dependem de regulamentação complementar e de interpretações pelos órgãos fiscais e reguladores, podendo resultar em impactos distintos daqueles atualmente estimados.

Redução dos benefícios fiscais

Em dezembro de 2025 foi sancionada a Lei Complementar nº 224/2025, que dispõe sobre a redução de determinados benefícios fiscais em percentual de 10%, conforme critérios e condições estabelecidos em sua regulamentação.

A Companhia possui operações tributadas pelo Regime Especial de Tributação (RET), que prevê o recolhimento consolidado de IRPJ, CSLL, PIS e Cofins à alíquota total de 4% sobre a receita bruta das incorporações submetidas a esse regime, bem como operações tributadas pelo regime do Lucro Presumido, aplicável às atividades de prestação de serviços.

De acordo com orientações preliminares divulgadas pela Receita Federal do Brasil por meio do documento "Perguntas e Respostas", publicado em 26 de janeiro de 2026, o RET não estaria sujeito aos efeitos da Lei Complementar nº 224/2025. A Companhia acompanha a evolução do tema e eventuais manifestações adicionais das autoridades fiscais quanto à interpretação e aplicação da norma.

No que se refere às operações tributadas pelo Lucro Presumido, existem discussões jurídicas em curso quanto à caracterização desse regime como benefício fiscal para fins de aplicação da referida legislação. Até a presente data, não há definição definitiva sobre o tema.

Enquanto perdurar esse cenário de incerteza e até que haja posicionamento conclusivo do Poder Judiciário ou regulamentação adicional pelos órgãos competentes, a Companhia vem observando os critérios estabelecidos na Lei Complementar nº 224/2025 em suas apurações tributárias, quando aplicável.

A Administração entende que os efeitos da norma dependem de interpretações regulatórias e judiciais ainda em evolução, não sendo possível, neste momento, estimar com razoável segurança impactos quantitativos adicionais nas demonstrações financeiras além daqueles já refletidos nas apurações tributárias correntes. A Companhia continuará monitorando os desdobramentos legislativos e judiciais e avaliará eventuais impactos futuros em seus resultados e posição patrimonial.

Normas vigentes a partir de 1º de janeiro de 2025

A Administração avalia as alterações requeridas, que poderão, eventualmente, gerar impacto em divulgações de períodos subsequentes da Companhia:

- **Alterações IAS 21/CPC 02 (R3) – Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações financeiras**

As modificações implementadas exigirão informações mais uteis sobre quando uma determinada moeda não puder ser trocada por outra. As alterações entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2025 e não se aplicam à Companhia.

- **Alterações à IFRS 10/CPC 36 (R3) e à IAS 28/CPC 18 (R2) – Demonstrações financeiras consolidadas**

Não são esperados impactos relevantes nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia em decorrências das alterações propostas.

- **IFRS S1 e IFRS S2**

Resolução CVM Nº 193 de 20 de dezembro de 2023 – Dispõe sobre os requisitos para identificar, mensurar e divulgar informações sobre os riscos e oportunidades relacionados à sustentabilidade e com o clima, com base no padrão internacional emitido pelo *International Sustainability Standards Board* (ISSB). Adoção é voluntária a partir dos exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024, sendo obrigatória a partir dos exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2026.

- **IFRS 18 – Apresentação e divulgação das demonstrações financeiras**

As alterações propostas têm por objetivo dar maior consistência na apresentação e divulgação das demonstrações financeiras, por meio de informações que possam permitir aos investidores uma melhor base para analisar e comparar o desempenho das empresas. Entre as principais alterações, estão: **(i)** novas categorias e subtotais na demonstração dos resultados: operacional, investimento e financiamento; **(ii)** divulgação em notas explicativas sobre métricas não contábeis (EBITDA); e **(iii)** apresentação das despesas operacionais especificadas por natureza. A norma tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2027.

OCPC 10 - Créditos de Carbono (tCO2e), Permissões de emissão (*allowances*) e Crédito de Descarbonização (CBIO)

- **Apresentação e divulgação das demonstrações financeiras**

A orientação tem como objetivo tratar dos requisitos básicos de reconhecimento, mensuração e evidenciação a serem observados pelas entidades na originação ou negociação de créditos de carbono, permissões de emissão e créditos de descarbonização. Além disso, trata de eventuais passivos associados, sejam eles decorrentes de obrigações legais ou não formalizadas. A norma tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2025

Além destas, a Companhia não identificou outras normas ou alterações de normas IFRS ou interpretações IFRIC que estejam em vigor e que poderiam ter impacto material sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. A Companhia também não adotou antecipadamente nenhuma outra norma.

3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

3.1. Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a Companhia e suas investidas fazem estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

a) Custos orçados e a incorrer de obra

A Companhia e suas controladas usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária, para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

b) Distratos

As vendas são substancialmente realizadas durante o período de construção, com alienação fiduciária das unidades imobiliárias vendidas. O recebimento das vendas ocorre parceladamente a partir da assinatura dos contratos, sendo que parcela substancial é recebida por ocasião da conclusão do empreendimento, quando o cliente obtém o financiamento junto a instituição financeira (repasse), quitando o saldo existente. Por diversos fatores, dentre os quais a deterioração da qualidade de crédito dos clientes, as operações de repasse podem não ser satisfatoriamente concluídas com todos os clientes, ocorrendo o distrato dos contratos então firmados, retornando à unidade para ser novamente comercializada.

A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: **(i)** atrasos no pagamento das parcelas; e **(ii)** condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para distrato é registrada.

O montante a ser registrado nesta provisão considera que o imóvel será recuperado pela Companhia, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

c) Provisão para riscos

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, podem afetar adversamente a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, independentemente do respectivo resultado.

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto poderão periodicamente serem fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

A Companhia reconhece provisão para causas fiscais, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

d) Valor justo das propriedades para investimento

O valor justo das propriedades para investimento é determinado mediante a avaliação de cada propriedade por especialistas externos. A Administração da Companhia usa o seu julgamento para escolher o método e definir as premissas que se baseiam, principalmente, nas condições de mercado existentes.

e) Provisão para garantia

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no exercício de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

f) Tributos com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério contábil, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 32 – "Tributos sobre o lucro", e o critério fiscal, em que a receita é tributada no momento do recebimento das parcelas em aberto de clientes.

4. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Caixa e bancos - Conta movimento	8.918	21.186	25.398	33.345
Aplicações financeiras **(*)**	51.869	114.263	57.692	181.358
Total	**60.787**	**135.449**	**83.090**	**214.703**

(*) Representam aplicações financeiras em CDBs e Fundos DI, remunerados a taxas que variam entre 97% e 102,2% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), sem o risco de mudança significativa do valor. Os prazos para resgate variam entre um e três meses em média e possuem liquidez imediata.

Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Aplicação financeira (CRI) **(*)**	25.620	110.196	100.923	110.196
Fundo Housi II **(**)**	32.661	25.563	32.661	25.563
Total	**58.281**	**135.759**	**133.584**	**135.759**
Circulante	**25.620**	**110.196**	**100.923**	**110.196**
Não circulante	**32.661**	**25.563**	**32.661**	**25.563**

(*) Representa aplicação Scrow, CRI atreladas aos Certificado Recebíveis Imobiliários (CRIs) liberados conforme cronograma de construção;

(**) Aquisição de 250.000 quotas em 2022 do Fundo de investimentos Housi II, correspondente 50% das quotas do fundo, remunerados com base no *Spread* de 7% em relação ao patrimônio líquido do fundo + IPCA.

5. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Empreendimentos concluídos (*)	**-**	**-**	**43.122**	**96.927**
(-) Provisão para distrato	-	-	(7.393)	(18.325)
Total dos empreendimentos concluídos	**-**	**-**	**35.729**	**78.602**
Empreendimentos em construção				
Vendas contratadas atualizadas	-	-	1.415.683	1.130.751
(-) Venda contratada a apropriar	-	-	(633.912)	(446.513)
(=) Receita apropriada			**781.771**	**684.238**
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(24.513)	(19.388)
(-) Provisão para distrato **(***)**	-	-	(9.440)	(18.978)
(-) Parcelas recebidas	-	-	(407.490)	(331.185)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção	**-**	**-**	**340.329**	**314.687**
Contas a receber de incorporação imobiliária (concluídos e em construção)	**-**	**-**	**376.058**	**393.289**
Contas a receber de outras operações **(**)**	417.126	43.020	455.680	73.983
Total das contas a receber	**417.126**	**43.020**	**831.738**	**467.272**
Circulante	**15.646**	**26.050**	**386.116**	**329.094**
Não circulante	**401.481**	**16.970**	**445.622**	**138.178**

(*) Aguardando processo de repasse para o recebimento;

(**) Refere-se a vendas de SPEs e FEE performance, referente ao resultado nas vendas e gestão com expectativa de liquidação até o final de 2029.

Os valores estão atualizados, conforme cláusulas contratuais, a saber:

- Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC).

- Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M), acrescidos de juros de 12% ao ano, apropriados de forma "*pro rata temporis*" e registrados como receita financeira no resultado do período.

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente das contraprestações a receber, considerando a taxa de remuneração da NTN-B. A taxa média praticada pela Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de 9,46% em 2024 a taxa foi de 6,48%.

A taxa de juros praticada para as contas a receber de imóveis concluídos é considerada idêntica às taxas usuais de mercado, motivo pelo qual estão apresentadas a seu valor justo. As contrapartidas da reversão do valor justo ocorrem até a data da entrega das chaves, sendo, desta forma, revertidas em contrapartida da receita de incorporação imobiliária.

Em 31 de dezembro de 2025 e em 31 de dezembro 2024, as parcelas do circulante e não circulante possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
Vencimento	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Vencidas				
Até 90 dias	-	-	7.941	98.220
De 91 a 180 dias	-	-	5.212	3.450
Acima de 180 dias **(*)**	-	-	47.660	27.446
Subtotal – Vencidas	**-**	**-**	**60.813**	**129.116**
A vencer				
2025	-	26.050	-	220.424
2026	-	16.970	224.978	134.432
2027	15.646	-	156.413	39.331
2028 em diante **(**)**	401.481	-	430.880	660
Subtotal - A vencer	**417.126**	**43.020**	**812.271**	**394.847**
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(24.513)	(19.388)
(-) Perdas de Créditos Esperados (PCE) e distratos **(***)**	-	-	(16.834)	(37.303)
Subtotal	**-**	**-**	**(41.346)**	**(56.691)**
Total	**417.126**	**43.020**	**831.738**	**467.272**

(*) O aumento do saldo vencido acima de 180 dias refere-se ao processo de repasse dos imóveis concluídos ao final de 2025 (ON Brooklin, ON Florida, ON Domingos, ON Vila Olímpia e ON Maracatins) e deverá ser realizada parte substancial até dezembro de 2026.

(**) Valor substancial se refere ao valor da SPE Mar Vermelho venda estimada no Valor de R$ 468.000, conforme instrumento de venda foi apropriado R$ 388.000 descontando AVP e sobre recebimento futuro.

(***) A companhia utiliza como base para provisões de créditos esperados e distratos, clientes inadimplentes acima de 180 dias, após este prazo legal para entrar com medidas judiciais cabíveis.

Movimentação da provisão

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**(15.586)**
Constituição líquida da provisão	(21.719)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**(37.305)**
Reversão líquido da provisão	20.471
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**(16.834)**

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Terrenos para incorporação **(*)**	4.718	5.091	156.571	115.699
Imóveis em construção	-	-	318.001	209.905
Juros capitalizados **(**)**	-	-	76.041	58.707
Juros capitalizados parceiros imobiliários	-	-	12.270	24.272
Imóveis concluídos	214	6.276	100.120	97.070
Total	**4.932**	**11.367**	**663.003**	**505.653**
Circulante	215	6.275	611.823	470.095
Não circulante	**4.718**	**5.091**	**51.180**	**35.558**

(*) Terrenos para incorporação no curto prazo, correspondem a 10 empreendimentos planejados para serem lançados em 2026, e no não circulante foram classificados os empreendimentos que serão lançados após 2027.

(**) Referem-se aos custos de financiamentos capitalizados durante a fase de construção dos Empreendimentos, a seguir apresentamos a movimentação ocorrida no exercício:

	Notas	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**59.530**
Adição - Juros capitalizados nos estoques	10	44.283
Baixa - Custo financiamento apropriados aos custos	20	(45.106)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		**58.707**
Adição - Juros capitalizados nos estoques	10	70.188
Transferido imóvel de renda	9	(1.331)
Baixa - Custo financiamento apropriados aos custos	20	(51.523)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		**76.041**

7. Partes relacionadas

A Companhia, suas controladas, controladas em conjunto e quotistas controladores celebram entre si, no curso normal de seus negócios, operações financeiras e comerciais. Estas operações incluem especialmente a disponibilização de recursos financeiros para os empreendimentos na forma de adiantamentos para aumento de capital, aquisição de terrenos para empreendimentos imobiliários e prestação de garantias na contratação de empréstimos e financiamentos. Os saldos de partes relacionadas estão registrados com base nos valores contábeis e estão assim apresentadas:

A administração é remunerada diretamente pela sua Holding Vitacon Investimentos Ltda. Não tendo valores a repassar diretamente pela Vitacon Participações S.A.

7.1. Adiantamentos para futuro aumento de capital

	Controladora	
	31/12/2025	31/12/2024
Begônia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.594	3.633
Cipreste Negro Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	2.762	2.317
Gardênia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	263	261
Lago Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	9.256	919
Mar Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.709	50
Planalto Paulista Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.270	4.512
Rio Doce Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	597	542
Violeta Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	570	568
Vitacon 40 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.131	3.326
Vitacon 41 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.021	19.962
Colina Branca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.149	2.985
Diamante Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	10.759
Morro Alto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	743
Vitacon Amarilis Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.195	7.417
Peonia Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	-	1.849
Planeta Prateado Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	4.903	1.156
Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	6.013	-
Cometa Prateado Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	13.044	-
Serra Prateada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	16.543	1.236
Vitacon Azaleia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	20.653	2.293
Estrela Branca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	8.384	-
Castanheira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10.478	-
Colina Dourada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	7.018	-
Diamante Azul Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.849	-
Oceano Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	12.870	-
Vitacon 42 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	9.165	-
Vitacon Lotus Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	18.348	-
Outros	5.108	4.903
Não circulante	**171.893**	**69.341**

Os adiantamentos não possuem: **(i)** cláusulas de atualização monetária; **(ii)** fixação de quantidade de quotas a serem convertidas em capital das Companhias; ou **(iii)** prazo determinado para sua conversão em capital.
Os aportes são realizados pela controladora para cobrir as despesas e custos iniciais dos projetos.

Transferência de juros capitalizados para coligadas:

As operações dos CRIS empresários geram encargos sobre sua capitação, a Holding transfere esses valores as SPEs para sua futura capitalização conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 8.

Saldos transferidos em 31 de dezembro de 2024	**87.620**
Saldos transferidos em 31 de dezembro de 2025	**35.265**

7.2. Operações de mútuo

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo não circulante	**4.996**	**4.853**	**4.996**	**4.853**
Passivo circulante	(265.180)	(279.804)	-	(19.060)
Total	**(260.184)**	**(274.951)**	**4.996**	**(15.007)**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Acacia Desenvolvimento	-	(24)	-	-
Alto da Colina **(**)**	(1.436)	(1.480)	-	-
Camelia Desenvolvimento	(2.620)	(2.634)	-	-
Castanheira Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	-	(9.588)	-	-
Cipreste Branco Desenv.	(11.597)	(10.957)	-	-
Colina Dourada Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	-	(15.327)	-	-
Diamante Azul Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	-	(3.432)	-	-
Onix Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	(16.389)	-	(16.389)
Oscar freire 585 Desenv.	(101.080)	(103.388)	-	-
Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	-	(17.025)	-	-
Rio Prateado **(**)**	(1.049)	(1.623)	-	-
Rio Valente Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	(6.234)	(4.959)	-	-
Vergueiro Desenv. Imobiliário Ltda. **(**)**	(138)	(141)	-	-
Vitacon 18 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	(63)	(90)	-	-
Vitacon 25 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	(4.061)	(273)	-	-
Vitacon 29 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	(4.143)	(3.388)	-	-
Vitacon 30 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	(3.058)	(827)	-	-
Vitacon 31 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	(1.996)	(1.286)	-	-
Vitacon 33 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	(3.098)	(1.429)	-	-
Vitacon 34 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	(1.153)	(1.133)	-	-
Vitacon 35 Desenv. Imobiliário Ltda. **(**)**	(129)	(8.822)	-	-
Vitacon 42 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	-	(18.494)	-	-
Vitacon 45 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	(541)	(623)	-	-
Vitacon Alvorada Desem	(366)	(374)	-	-
Vitacon Ametista Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	(631)	(633)	-	-
Vitacon Gestão Patrimonial	4.996	1.382	4.996	1.382
Vitacon Lotus Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	-	(516)	-	-
Vitacon Olimpia Desenv.	(535)	(575)	-	-
Vitacon Serviços **(**)**	(25)	(190)	-	-
Vitacon 38 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	(1.070)	(845)	-	-
Vitacon Morumbi Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	(617)	(671)	-	-
Vitacon 21 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	-	(1)	-	-
Vitacon 46 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	-	(346)	-	-
Amoreira Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	(7.334)	(6.494)	-	-
Vitacon 24 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	(86)	(170)	-	-
Cerejeira Branca Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	(3.977)	(2.526)	-	-
Cometa Prateado Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	-	(5.107)	-	-
Eucalipto Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	(1.771)	(231)	-	-
Oceano Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	-	(3.533)	-	-
Pedra Negra Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	(3.942)	(8.620)	-	-
Peridoto Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	(11.096)	(5.751)	-	-
Tanzanita Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	(11.699)	(11.146)	-	-
Vitacon 22 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	-	(315)	-	-
Vitacon 19 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	(331)	-	-	-
Morro Alto Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	(87)	-	-	-

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Diamante Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	(14.154)	-	-	-
Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	(188)	-	-	-
Costa Prateada Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	(41.129)	-	-	-
Vitacon 43 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	(911)	-	-	-
Vitacon Agata Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(**)**	(22.836)	(4.955)	-	-
Total	**(260.184)**	**(274.951)**	**4.996**	**(15.007)**

(**) Trata-se de antecipação de distribuição de lucros de empresas controladas.

As operações de mútuo não estão sujeitas a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. Administradores efetuados diretamente pela Companhia.

8. Investimentos e provisão para perdas em investimentos em controladas e coligadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Em controladas	1.130,393	1.145.614	-	-
Juros capitalizados	35.265	87.620	-	-
Em coligadas e controladas em conjunto	74.513	117.348	74.513	117.348
Subtotal investimentos	**1.240.171**	**1.350.582**	**74.513**	**117.348**
Provisão para perdas em investimentos	(5.095)	(24.047)	-	-
Total	**1.235.076**	**1.326.534**	**74.513**	**117.347**

a) Movimentação dos investimentos – Controladora

Investida	Saldo em 31/12/2023	Aumento (redução) de capital	Juros capitalizados	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2024	Aumento (redução) de capital	Juros capitalizados	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2025
Alto da Colina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**3.381**	(1)	-	-	(30)	**3.350**	-	-	-	(29)	**3.321**
Acácia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**83**	1	-	-	(1)	**83**	-	-	(22)	(1)	**60**
Amarílis Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**32.012**	14.154	10.879	-	(4.560)	**52.485**	(9.793)	9.799	(6.400)	(462)	**45.629**
Amarindeiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**(101)**	-	-	-	107	**6**	(109)	-	-	(1)	**(104)**
Amoreira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**17.163**	-	-	-	6.595	**23.758**	3	-	(2.342)	1.632	**23.051**
Begônia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**14.616**	(1.678)	1.676	-	1.521	**16.135**	2	-	-	(2.312)	**13.826**
Camélia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**12.351**	(1.290)	1.290	-	7.450	**19.801**	1	-	(1.258)	119	**18.663**
Castanheira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**23.365**	1	-	(3.389)	3.571	**23.548**	3	-	(3.571)	254	**20.234**
Cerejeira Branca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**(2.049)**	15.248	-	-	1.579	**14.778**	-	-	-	(1.118)	**13.661**
Cipreste Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**17.637**	(1.759)	1.759	-	1.295	**18.932**	-	-	-	(1.879)	**17.053**
Cipreste Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**15.817**	7.258	5.551	-	(5.351)	**23.275**	-	-	-	(2.897)	**20.379**
Colina Branca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**19.000**	(2.397)	2.397	-	(2.319)	**16.681**	-	-	-	(1.588)	**15.093**
Colina Negra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**(20)**	-	-	-	(1)	**(21)**	-	-	-	(1)	**(22)**
Diamante Azul Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**3.102**	(1)	-	-	1.187	**4.288**	2	-	-	(2.087)	**2.203**
Diamante Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**18.424**	30.836	16.304	-	(9.330)	**56.234**	(4.058)	4.058	-	(16.487)	**39.747**
Hematita Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**(39)**	1	-	-	(1)	**(39)**	-	-	-	(1)	**(40)**
Horizonte Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**(37)**	-	-	-	(1)	**(38)**	-	-	-	(1)	**(39)**
Monte alegre Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**(44)**	-	-	-	(1)	**(45)**	-	-	-	(1)	**(46)**
Monte dourado Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**(4)**	-	-	-	-	**(4)**	-	-	-	-	**(4)**
Morro Alto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**2.499**	-	-	-	736	**3.235**	1	-	(574)	(1.391)	**1.271**
Nova Colina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**(92)**	-	-	-	(1)	**(93)**	-	-	-	(1)	**(94)**
Nova Nascente Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**(23)**	-	-	-	(1)	**(24)**	-	-	-	(1)	**(25)**
Oscar freire Desenvolvimento imobiliário Ltda.	**97.689**	1	-	-	(431)	**97.259**	-	-	-	(618)	**96.641**
Pedra Negra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**10.089**	9.342	5.749	-	3.955	**29.135**	10	-	(10.031)	(5.143)	**13.972**
Peônia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**8.736**	2.899	-	(4.835)	393	**7.193**	5.920	-	(11.606)	6.438	**7.945**
Peridoto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**28.038**	25.275	10.880	-	(8.767)	**55.426**	-	-	-	(8.640)	**46.786**
Rio Doce Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**863**	-	-	-	248	**1.111**	-	-	-	(26)	**1.085**
Rio Nascente Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**(41)**	-	-	-	(1)	**(42)**	-	-	-	(2)	**(44)**
Rio Prateado des. Imobiliário Ltda.	**1.898**	(2.218)	-	-	(271)	**(591)**	1	-	-	(312)	**(902)**
Rio Valente Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**23.951**	(1.103)	1.103	-	(1.689)	**22.262**	-	-	-	2.380	**24.642**
Romanzeira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**(3)**	-	-	-	(1)	**(4)**	-	-	-	(1)	**(5)**
Serra Dourada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**(38)**	-	-	-	(1)	**(39)**	-	-	-	(1)	**(40)**

Investida	Saldo em 31/12/2023	Aumento (redução) de capital	Juros capitalizados	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2024	Aumento (redução) de capital	Juros capitalizados	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2025
Tanzanita Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**11.987**	28.466	8.164	-	(6.572)	**42.045**	5	-	(5.127)	(7.715)	**29.207**
Violeta Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**(19)**	-	-	-	(1)	**(20)**	-	-	-	(1)	**(21)**
Vitacon 19 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**739**	46	-	-	(45)	**740**	4	-	-	(188)	**556**
Vitacon 20 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**(23)**	-	-	-	3	**(20)**	-	-	-	(7)	**(27)**
Vitacon 21 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**-**	-	-	-	1	**1**	11	-	-	(13)	**-**
Vitacon 22 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**259**	-	-	-	81	**340**	(23)	-	(295)	(22)	**-**
Vitacon 23 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**2.610**	(2.610)	-	-	-	**-**	-	-	-	-	**-**
Vitacon 24 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**184**	1	-	-	(15)	**170**	-	-	-	(84)	**86**
Vitacon 25 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**-**	-	-	-	-	**-**	7.035	-	-	734	**7.769**
Vitacon 26 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**(423)**	-	-	-	(29)	**(452)**	-	-	-	3	**(448)**
Vitacon 28 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**139**	-	-	-	(50)	**89**	-	-	-	(8)	**81**
Vitacon 29 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**5.263**	1	-	-	(98)	**5.166**	-	-	-	174	**5.340**
Vitacon 30 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**3.296**	-	-	-	137	**3.433**	16	-	-	(542)	**2.907**
Vitacon 31 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**3.234**	6	-	-	54	**3.294**	-	-	-	103	**3.396**
Vitacon 32 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**(126)**	-	-	-	(2)	**(128)**	-	-	-	(1)	**(129)**
Vitacon 33 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**4.219**	-	-	-	(632)	**3.587**	-	-	-	(488)	**3.100**
Vitacon 34 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(*)**	**-**	-	-	-	-	**-**	1.154	-	-	1	**1.155**
Vitacon 35 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**12.660**	-	-	-	7.488	**20.148**	10	-	(10.280)	603	**10.481**
Vitacon 38 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**1.710**	41	-	-	455	**2.206**	-	-	-	(238)	**1.968**
Vitacon 40 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**96.313**	11.004	7.290	-	(11.728)	**102.879**	-	-	-	(2.304)	**100.575**
Vitacon 41 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**(17.108)**	1	-	-	(3.641)	**(20.748)**	20.441	-	-	(894)	**(1.200)**
Vitacon 42 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**6.295**	(1)	-	-	321	**6.615**	4.983	-	-	(4.707)	**6.891**
Vitacon 43 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**1.158**	118	-	-	(115)	**1.161**	57	-	-	(241)	**976**
Vitacon 44 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**5.352**	(5.352)	-	-	-	**-**	-	-	-	-	**-**
Vitacon 45 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**1.455**	-	-	-	(25)	**1.430**	-	-	-	(698)	**733**
Vitacon 46 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**499**	1	-	-	(136)	**364**	-	-	(346)	(1)	**16**
Vitacon 47 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**(233)**	-	-	-	(1)	**(234)**	-	-	-	(1)	**(235)**
Vitacon 48 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**3.357**	(1)	-	-	229	**3.585**	5	-	(4.636)	1.641	**594**
Vitacon 53 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**(182)**	-	-	-	(1)	**(183)**	-	-	-	(1)	**(184)**
Vitacon 54 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**(283)**	8.699	-	-	(3.039)	**5.377**	-	-	-	(963)	**4.414**
Vitacon Ágata Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**22.792**	43.159	9.883	-	6.825	**82.659**	(1.974)	1.984	(9.640)	(59)	**72.970**
Vitacon Alvorada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**1.252**	-	-	-	(68)	**1.184**	(507)	-	-	1.477	**2.154**
Vitacon Ametista Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**635**	-	-	-	(1)	**634**	-	-	-	(1)	**633**
Vitacon Azaleia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**12.599**	-	-	(444)	3.881	**16.036**	-	-	-	6.345	**22.381**

Investida	Saldo em 31/12/2023	Aumento (redução) de capital	Juros capitalizados	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2024	Aumento (redução) de capital	Juros capitalizados	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2025
Gardênia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**(16)**	1	-	-	(1)	**(16)**	-	-	-	(1)	**(17)**
Iris Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**(1)**	-	-	-	(1)	**(2)**	-	-	-	(1)	**(3)**
Vitacon Lótus Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**25.924**	2	-	(1.305)	5.280	**29.901**	(6.817)	6.817	(539)	1.202	**30.564**
Vitacon Morumbi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**983**	24	-	-	145	**1.152**	-	-	-	(49)	**1.103**
Vitacon Olímpia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**10.536**	77	-	-	157	**10.770**	(7.672)	-	-	(57)	**3.041**
Planalto Paulista Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**44.263**	8.041	4.546	-	3.249	**60.099**	-	-	-	(4.034)	**56.065**
Vitacon Safira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**(830)**	-	-	-	-	**(830)**	-	-	-	(2)	**(831)**
Vitacon Serviços Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**177**	-	-	-	60	**237**	1	-	(233)	41	**45**
Colina Dourada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**21.602**	(1)	-	-	2.380	**23.981**	7.789	-	(8.574)	8.271	**31.467**
Diamante Amarelo Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**67**	-	-	-	-	**67**	-	-	-	-	**67**
Diamante Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**1**	(1)	-	-	-	**-**	-	-	-	-	**-**
Estrela Prateada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	**(1)**
Eucalipto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**(7.960)**	7.016	-	-	1.386	**442**	-	-	-	1.572	**2.014**
Hortensia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**2**	(1)	-	-	-	**1**	-	-	-	-	**1**
Ipiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(*)**	**-**	(1)	-	-	-	**(1)**	-	-	-	-	**(1)**
Lago Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(*)**	**-**	-	-	-	(450)	**(450)**	-	-	-	6.228	**5.778**
Mar Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(*)**	**-**	(1)	-	-	-	**(1)**	-	-	-	5.067	**5.066**
Mar Verde Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**1**	(1)	-	-	-	**-**	-	-	-	-	**-**
Mar Vermelho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**578**	2.836	-	-	(1)	**3.413**	(3.413)	-	-	-	**-**
Pedra Azul Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**1**	-	-	-	-	**1**	-	-	-	-	**-**
Pedra Branca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**(1)**
Pedra Dourada Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(*)**	**-**	(1)	-	-	-	**(1)**	-	-	-	(1)	**(2)**
Pedra verde Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**1**	(2)	-	-	-	**(1)**	-	-	-	-	**(1)**
Rocha Azul Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(*)**	**-**	-	-	-	(1)	**(1)**	-	-	-	-	**(1)**
Vitacon 18 Desenvolvimento imobiliário	**95**	-	-	-	1	**96**	-	-	-	(30)	**66**
Vitacon Paulista Desenvolvimento imobiliário	**-**	1	-	-	(20)	**(19)**	1	-	-	(12)	**(30)**
Vitacon Vergueiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**9.412**	1	-	-	1.832	**11.245**	1	-	(1.950)	880	**10.177**
FII Japurá – Fundo de investimento imobiliário Japura **(*)**	**152.065**	(12.931)	-	(15.262)	3.025	**126.897**	(11.245)	-	(15.262)	3.977	**104.367**
Cometa Dourado Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(*)**	**-**	287	-	-	(13)	**274**	752	-	-	(13)	**1.012**
Cometa Prateado Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(*)**	**-**	9.790	149	-	9.421	**19.360**	(12.606)	12.606	-	(8.054)	**11.306**
Estrela Brilhante Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(*)**	**-**	65	-	-	(1)	**64**	-	-	-	-	**64**
Mar Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**-**	65	-	-	-	**65**	-	-	-	-	**65**
Oceano Azul Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(*)**	**-**	50.022	-	-	12.259	**62.281**	-	-	-	12.978	**75.259**
Oceano Dourado Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(*)**	**-**	90	-	-	-	**90**	30	-	-	-	**120**

Investida	Saldo em 31/12/2023	Aumento (redução) de capital	Juros capitalizados	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2024	Aumento (redução) de capital	Juros capitalizados	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2025
Oceano negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(*)**	**-**	9.990	-	-	(1.584)	**8.406**	-	-	-	7.102	**15.508**
Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(*)**	**-**	3.054	-	-	(239)	**2.815**	2.657	-	(3.557)	7.897	**9.813**
Planeta Prateado Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(*)**	**-**	37.549	-	-	(950)	**36.599**	-	-	-	(1.512)	**35.087**
Serra Prateada Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(*)**	**-**	11.889	-	-	48	**11.937**	-	-	-	(176)	**11.761**
Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(*)**	**17.133**	-	-	-	13.739	**30.872**	(15.306)	-	-	4.799	**20.365**
Costa Dourada Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(*)**	**-**	55	-	-	(4)	**51**	70	-	-	(1)	**120**
Costa Prateada Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(*)**	-	-	-	-	-	-	2.037	-	-	8.638	**10.676**
Estrela Branca Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(*)**	-	-	-	-	-	-	16	-	-	(611)	**(594)**
Planeta Esmeralda Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(*)**	-	-	-	-	-	-	5.439	-	-	(1.197)	**4.242**
Cometa Diamante Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(*)**	-	-	-	-	-	-	5.280	-	-	(775)	**4.505**
Lua Dourada Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(*)**	-	-	-	-	-	-	128	-	-	(1)	**128**
Lua Prateada Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(*)**	-	-	-	-	-	-	146	-	-	-	**146**
Planeta Diamante Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **(*)**	-	-	-	-	-	-	12.126	-	-	(110)	**12.016**
Companhias controladas Subtotal	**801.867**	**306.063**	**87.620**	**(25.235)**	**38.872**	**1.209.187**	**2.616**	**35.265**	**(96.245)**	**9.740**	**1.160.563**
Vitacon 49 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**1.509**	(1)	-	(500)	129	**1.137**	-	-	(240)	81	**978**
Vitacon 50 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**9.734**	-	-	(4.300)	1.592	**7.026**	-	-	(4.398)	1.903	**4.531**
Vitacon 51 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**2.354**	-	-	(1.300)	194	**1.248**	-	-	(800)	12	**460**
Vitacon 52 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**580**	-	-	-	(81)	**499**	237	-		(304)	**432**
Onix Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**74.340**	2.510	-	-	113	**76.963**	-	-	(7.797)	(1.054)	**68.113**
SCP ON Jurupis empreendimentos Imob. Ltda.	**25.093**	-	-	-	5.381	**30.474**	(30.474)	-		-	**-**
Em coligadas e controladas em conjunto subtotal	**113.610**	**2.509**	**-**	**(6.100)**	**7.328**	**117.347**	**(30.237)**	**-**	**(13.235)**	**638**	**74.513**
Total	**915.477**	**308.572**	**87.620**	**(31.335)**	**46.200**	**1.326.534**	**(27.624)**	**35.265**	**(109.477)**	**10.378**	**1.235.076**

(*) Empresas foram constituídas para realização de novos projetos.

b) Informações financeiras resumidas de controladas, coligadas e controladas em conjunto

	% Participação		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Alto da Colina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	3.325	3.354	29	30	3.325	3.354	(29)	(7)	3.321	3.350	(29)	(7)
Acácia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	60	83	1	1	60	83	(1)	-	60	83	(1)	-
Amarílis Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	58.584	77.330	13.371	29.356	45.675	52.537	(462)	(184)	45.629	52.485	(462)	(183)
Amarindeiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	2	112	108	(1)	(104)	6	(1)	-	(104)	6	(1)	-
Begônia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	18.982	23.842	7.454	6.169	13.839	16.152	(2.312)	2.785	13.826	16.135	(2.312)	2.785
Camélia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	22.898	24.243	4.096	(3.036)	18.682	19.821	119	733	18.663	19.801	119	732
Castanheira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	74.104	58.812	53.595	31.670	20.254	23.571	254	736	20.234	23.548	254	736
Cerejeira Branca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	16.388	18.407	3.832	2.034	13.674	14.793	(1.119)	(494)	13.661	14.778	(1.118)	(493)
Cipreste Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	17.843	19.941	2.653	(306)	17.070	18.951	(1.881)	2.756	17.053	18.932	(1.879)	2.754
Cipreste Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	32.523	36.236	15.023	18.294	20.399	23.299	(2.899)	(1.574)	20.379	23.275	(2.897)	(1.573)
Colina Branca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	25.627	26.092	12.109	11.715	15.108	16.698	(1.590)	(988)	15.093	16.681	(1.588)	(987)

	% Participação		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Colina Negra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	137	134	160	156	(22)	(21)	(1)	-	(22)	(21)	(1)	-
Diamante Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	41.286	75.210	18.002	28.259	39.787	56.290	(16.503)	1.117	39.747	56.234	(16.487)	1.116
Diamante Azul Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	48.839	37.819	48.722	32.340	2.205	4.292	(2.088)	(44)	2.203	4.288	(2.087)	(44)
Gardênia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	245	245	264	262	(17)	(16)	(1)	-	(17)	(16)	(1)	-
Hematita Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	43	42	84	82	(40)	(39)	(1)	-	(40)	(39)	(1)	-
Horizonte Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	112	112	151	151	(39)	(38)	(1)	-	(39)	(38)	(1)	-
Iris Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	506	505	510	507	(3)	(2)	(1)	-	(3)	(2)	(1)	-
Lótus Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	61.921	44.354	30.123	9.138	30.595	29.931	1.203	(2.542)	30.564	29.901	1.202	(2.539)
Monte alegre Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	132	131	179	177	(46)	(45)	(1)	-	(46)	(45)	(1)	-
Monte dourado Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	309	309	314	314	(4)	(4)	-	-	(4)	(4)	-	-
Morro Alto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	1.550	5.246	1.670	1.271	1.272	3.239	(1.392)	(8)	1.271	3.235	(1.391)	(8)

	% Participação		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Nova Colina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	3	3	99	97	(94)	(93)	(1)	-	(94)	(93)	(1)	-
Nova Nascente Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	6	5	33	31	(25)	(24)	(1)	-	(25)	(24)	(1)	-
Oscar freire Desenvolvimento imobiliário Ltda.	100%	100%	101.082	103.392	4.344	6.036	97.356	97.787	(618)	(88)	96.641	97.259	(618)	(88)
Pedra Negra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	15.664	32.331	6.826	(792)	13.986	29.164	(5.148)	1.527	13.972	29.135	(5.143)	1.525
Peônia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50%	64%	33.753	27.636	4.401	12.154	16.213	14.681	13.139	2.648	7.945	7.193	6.438	1.297
Peridoto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	49.172	61.754	10.988	15.049	46.833	55.481	(8.648)	3.298	46.786	55.426	(8.640)	3.295
Planalto Paulista Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	79.115	78.904	27.033	15.493	56.121	60.159	(4.038)	(944)	56.065	60.099	(4.034)	(943)
Rio Doce Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	2.232	2.182	1.174	823	1.085	1.111	(26)	(50)	1.085	1.111	(26)	(50)
Rio Nascente Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	16	15	61	58	(44)	(42)	(2)	-	(44)	(42)	(2)	-
Rio Prateado des. Imobiliário Ltda.	100%	100%	1.100	1.674	2.315	2.536	(903)	(591)	(312)	(67)	(902)	(591)	(312)	(67)
Rio Valente Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	28.496	26.218	1.447	5.624	24.666	22.284	2.382	(2.435)	24.642	22.262	2.380	(2.433)
Romanzeira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	15	16	21	21	(5)	(4)	(1)	-	(5)	(4)	(1)	-

	% Participação		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Serra Dourada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	1	2	43	42	(40)	(39)	(1)	-	(40)	(39)	(1)	-
Tanzanita Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	30.527	44.924	9.014	9.416	29.236	42.087	(7.723)	275	29.207	42.045	(7.715)	275
Vitacon Vergueiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	13.572	14.503	2.504	1.413	10.187	11.256	881	(50)	10.177	11.244	880	(50)
Violeta Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	549	548	571	569	(21)	(20)	(1)	-	(21)	(20)	(1)	-
Vitacon 19 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	556	741	188	45	556	741	(188)	(4)	556	740	(188)	(4)
Vitacon 20 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	2	4	36	21	(27)	(20)	(7)	-	(27)	(20)	(7)	-
Vitacon 21 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	-	1	13	(1)	(0)	1	(13)	-	-	1	(13)	-
Vitacon 22 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	2	340	25	(81)	(0)	340	(23)	(9)	-	340	(22)	(9)
Vitacon 24 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	86	170	85	15	86	170	(85)	14	86	170	(84)	14
Vitacon 25 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	93%	93%	8.964	8.325	460	1.295	7.769	7.029	734	(44)	7.769	7.029	734	(44)
Vitacon 26 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	2	5	447	486	(449)	(452)	3	-	(448)	(452)	3	-

	% Participação		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Vitacon 28 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	138	138	65	98	81	90	(8)	(30)	81	89	(8)	(30)
Vitacon 29 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	5.380	5.203	(140)	130	5.346	5.171	175	(7)	5.340	5.166	174	(7)
Vitacon 30 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	3.061	3.531	693	(42)	2.910	3.436	(542)	(22)	2.907	3.433	(542)	(22)
Vitacon 31 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	3.931	3.814	428	463	3.400	3.297	103	10	3.396	3.294	103	10
Vitacon 32 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	1	1	131	132	(129)	(128)	(1)	-	(129)	(128)	(1)	-
Vitacon 33 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	3.100	4.020	488	1.064	3.100	3.587	(488)	7	3.100	3.587	(488)	7
Vitacon 34 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	98%	98%	1.155	1.155	(1)	143	1.155	1.154	1	-	1.155	1.154	1	-
Vitacon 35 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	13.939	23.718	2.844	(3.945)	10.492	20.168	604	(73)	10.481	20.148	603	(73)
Vitacon 38 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	2.121	2.277	389	(387)	1.970	2.208	(238)	(24)	1.968	2.206	(238)	(24)
Vitacon 41 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	6.277	6.244	8.372	30.657	(1.201)	(20.769)	(895)	(462)	(1.200)	(20.748)	(894)	(462)

	% Participação		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Vitacon 42 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	42.874	43.313	40.689	36.370	6.898	6.622	(4.712)	(21)	6.891	6.615	(4.707)	(21)
Vitacon 43 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	978	1.163	243	117	977	1.162	(242)	(15)	976	1.161	(241)	(14)
Vitacon 45 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	758	1.452	723	45	733	1.432	(699)	(31)	733	1.430	(698)	(31)
Vitacon 46 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	16	364	1	136	16	364	(1)	-	16	364	(1)	-
Vitacon 47 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	1	-	238	235	(236)	(234)	(1)	-	(235)	(234)	(1)	-
Vitacon 48 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	942	5.131	(1.295)	1.314	595	3.589	1.642	(58)	594	3.585	1.641	(58)
Vitacon 53 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	1	1	187	185	(184)	(183)	(1)	-	(184)	(183)	(1)	-
Vitacon 54 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	5.819	6.264	2.365	3.923	4.418	5.382	(964)	(1.602)	4.414	5.377	(963)	(1.601)
Vitacon Ágata Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	77.329	91.456	4.345	1.889	73.043	82.742	(59)	(9)	72.970	82.659	(59)	(9)
Vitacon Alvorada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	2.920	677	(56)	661	1.498	21	1.477	(3)	2.154	677	1.477	(3)

	% Participação		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Vitacon Ametista Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	634	635	1	1	634	635	(1)	-	633	634	(1)	-
Vitacon Morumbi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	1.160	1.205	104	(94)	1.104	1.153	(49)	(11)	1.103	1.152	(49)	(11)
Vitacon Olímpia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	3.858	3.919	5.236	4.950	(1.321)	(1.267)	(57)	(5)	3.041	3.095	(57)	(5)
Vitacon Safira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	1	1	835	831	(832)	(830)	(2)	-	(831)	(830)	(2)	-
Vitacon Serviços Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	47	240	(38)	(58)	45	238	41	25	45	237	41	25
Vitacon Azaleia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	49.712	28.531	20.957	8.595	22.403	16.052	6.351	72	22.381	16.036	6.345	72
Vitacon 40 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	130.707	135.639	32.377	44.398	100.676	102.982	(2.306)	(2.333)	100.575	102.879	(2.304)	(2.331)
Amoreira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	25.676	26.180	968	(4.203)	23.074	23.782	1.634	6.392	23.051	23.758	1.632	6.385
Colina Dourada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	82.941	75.181	43.163	48.794	31.499	24.005	8.279	3.395	31.467	23.981	8.271	3.391
Diamante Amarelo Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	67	67	-	-	67	67	-	-	67	67	-	-
Estrela Prateada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	58	58	59	59	(1)	(1)	-	-	(1)	(1)	-	-

	% Participação		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Eucalipto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	2.052	251	36	39	442	(1.176)	1.574	360	2.014	442	1.572	360
Hortensia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	70	70	69	69	1	1	-	-	1	1	-	-
Ipiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	-	-	1	1	(1)	(1)	-	-	(1)	(1)	-	-
Mar Verde Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	46	46	46	46	-	-	-	-	-	0	-	-
Mar Vermelho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	-	6.050	-	2.634	-	3.416	-	-	-	3.413	-	-
Pedra aAzul Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	33	33	33	33	-	1	-	-	-	1	-	-
Pedra Dourada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	159	147	161	149	(2)	(1)	(1)	-	(2)	(1)	(1)	-
Pedra Verde Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)	-	-
Pedra Branca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	167	33	168	34	(1)	-	-	-	(1)	0	-	-
Mar Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	32.108	49	21.964	50	5.071	(1)	5.072	-	5.066	(1)	5.067	-
Lago Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	25.809	632	13.792	1.533	5.783	(451)	6.234	-	5.778	(450)	6.228	-

	% Participação		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Rocha Azul Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	60	59	62	61	(1)	(1)	-	-	(1)	(1)	-	-
Vitacon 18 Desenvolvimento imobiliário	100%	100%	66	98	30	-	66	96	(30)	-	66	96	(30)	-
Vitacon Paulista Desenvolvimento imobiliário	100%	100%	1	2	44	40	(30)	(18)	(12)	(3)	(30)	(18)	(12)	(3)
Costa Dourada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	0%	170	51	50	4	121	49	(1)	-	120	0	(1)	-
Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99%	99%	65.292	68.567	40.103	23.911	20.385	30.903	4.804	(183)	20.365	30.872	4.799	(183)
Cometa Dourado Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	0%	1.046	292	46	31	1.013	275	(13)	(642)	1.012	274	(13)	(641)
Costa Dourada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	0%	170	51	50	4	121	49	(1)	-	120	49	(1)	-
Cometa Prateado Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	52.985	56.760	49.729	27.950	11.318	19.379	(8.062)	-	11.306	19.360	(8.054)	-
Estrela Brilhante Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	0%	64	64	-	1	64	64	-	-	64	64	-	-
Mar Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	65	65	-	-	65	65	-	-	65	65	-	-

	% Participação		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Oceano Azul Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	75.336	62.343	(12.990)	(12.271)	75.334	62.343	12.991	5.240	75.259	62.281	12.978	5.234
Oceano Dourado Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	0%	125	95	5	5	120	90	-	-	120	90	-	-
Oceano negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	38.829	39.982	16.196	33.153	15.524	8.415	7.109	(97)	15.508	8.406	7.102	(97)
Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	0%	23.544	3.047	5.815	468	9.823	2.818	7.905	-	9.813	2.815	7.897	-
Planeta Prateado Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	0%	40.063	37.810	6.453	2.126	35.122	36.635	(1.513)	-	35.087	36.599	(1.512)	-
Serra Prateada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	0%	32.470	24.451	20.873	12.454	11.773	11.949	(176)	-	11.761	11.939	(176)	-
Costa Prateada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	0%	100%	91.228	-	71.894	-	10.687	-	8.647	-	10.676	-	8.638	-
Estrela Branca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	0%	100%	11.836	-	13.042	-	(595)	-	(611)	-	(594)	-	(611)	-
Planeta Esmeralda Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	0%	100%	4.364	-	1.315	-	4.247	-	(1.198)	-	4.242	-	(1.197)	-
FII Japurá - Fundo de investimento Imobiliário	100%	100%	108.210	128.770	3.843	1.873	100.390	123.872	3.977	763	104.367	126.897	3.977	763
Cometa Diamante Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	0%	36.053	-	32.319	-	4.510	-	(776)	-	4.505	-	(775)	-

	% Participação		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Lua Dourada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	0%	217	-	90	-	128	-	(1)	-	128	-	(1)	-
Lua Prateada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	0%	148	-	2	-	146	-	-	-	146	-	-	-
Planeta Diamante Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	0%	20.570	-	8.665	-	12.016	-	(110)	-	12.016	-	(110)	-
Companhia controladas		**-**	**1.919.115**	**1.757.597**	**742.771**	**509.788**	**1.159.901**	**1.208.507**	**16.443**	**16.990**	**1.160.536**	1.209.187	**9.740**	**15.628**

	% Participação		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Vitacon 49 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	20%	20%	7.900	7.900	2.608	7.257	4.890	-	403	143	978	1.137	81	29
Vitacon 50 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	10%	10%	108.367	108.367	44.033	92.444	45.306	-	19.028	1.528	4.531	7.026	1.903	153
Vitacon 51 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	20%	20%	12.214	12.214	9.851	11.243	2.303	-	61	185	460	1.248	12	37
Vitacon 52 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	20%	20%	4.135	4.135	3.495	4.541	2.159	-	(1.519)	50	432	499	(304)	10
Onix Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	20%	20%	376.151	376.151	40.856	371.208	340.563	4.379	(5.268)	(4.692)	68.113	76.963	(1.054)	(938)
SCP ON Jurupis - Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	23%	23%	119.539	119.539	119.539	95.621		-	-	5.660	-	30.474	-	1.273
Coligadas e controladas em conjunto	-	-	628.306	628.306	220.382	582.314	395.220	4.379	12.704	2.874	74.513	117.347	638	564
Total	**-**	**-**	**2.547.422**	**2.385.903**	**963.154**	**1.092.102**	**1.555.121**	**1.212.886**	**29.147**	**19.864**	**1.235.076**	**1.326.534**	**10.378**	**16.191**

(*) Ingresso no empreendimento ON Jurupis com participação de 23% na não controlada.

9. Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
Modalidade	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Edifícios	4.150	4.070	486.829	507.485

A movimentação das propriedades para investimento pode assim ser resumida para os períodos findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro 2023	**3.916**	**525.904**
Variação do valor justo das propriedades para investimento **(b)**	154	66.837
Transferência de estoques **(a)**	-	(35.149)
Venda de propriedade de investimentos	-	(50.107)
Saldos em 31 de dezembro 2024	**4.070**	**507.485**
Variação do valor justo das propriedades para investimento **(b)**	80	8.205
Transferência de estoques **(a)**	-	11.748
Venda de propriedade de investimentos	-	(40.609)
Saldos em 31 de dezembro 2025	**4.150**	**486.829**

(a) Trata-se dos imóveis concluídos transferidos para imóveis de renda, o departamento comercial da Vitacon é o responsável pela comercialização e locações das lojas *properties*.

(b) Metodologia para determinação do valor justo: O valor justo de cada propriedade para investimento foi determinado por meio de avaliação reportada à data, efetuada por uma entidade especializada e independente. A avaliação é feita anualmente pela Administração da Companhia, através de laudo realizado por empresa especializada.

A metodologia adotada para o cálculo do valor justo das propriedades para investimento foi baseada no método comparativo direto de dados de mercado.

Para o método de comparativo de mercado, o valor justo das propriedades para investimento é obtido pela comparação direta com outros semelhantes situados na mesma região geoeconômica ou em regiões de mesmo aproveitamento, zoneamento e características.

A mensuração do valor justo das Propriedades para Investimento está classificada como nível 3. As projeções não são previsões do futuro, mas apenas refletem a melhor estimativa do avaliador quanto à atual visão do mercado.

Os laudos são projetados através da pesquisa que foi direcionada para imóveis nas proximidades do avaliando. Os valores registrados foram obtidos através de uma simulação de negociação com o objetivo de atingir o mais próximo possível o valor de mercado.

Variáveis consideradas para o tratamento estatístico:

- AreaC – Variável independente de crescimento negativo, procurando ajustar o valor do imóvel em razão da área construída (m²);
- Padrão – Dicotômica indicativa de padrão, sendo 02 para imóveis de padrão iguais ou superiores avaliando e 01 para situação oposta;
- Vaga – Variável independente de crescimento negativo, procurando ajustar o valor do imóvel em razão do número de vagas de garagem;
- Data – Variável independente de crescimento negativo, procurando ajustar o valor do imóvel em razão da data da pesquisa;
- VuC – Valor unitário do total do imóvel por área de construção útil (R$/m²);
- V = Valor de Mercado = AreaC × VuC;
- V = Valor de Mercado.

10. Empréstimos, financiamentos, debêntures e CRI

Composição dos empréstimos e financiamentos líquidos dos custos de transação:

		Controladora		Consolidado	
Modalidade	**Taxa de juros e comissões**	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
SFH	8,30% a.a. até 11,60% a.a. + TR	-	275	168.844	165.631
Debentures e CRIs	2,00% a.a. até 3,00% a.a. + CDI	481.236	658.064	495.994	658.064
Capital de giro CCB, CCI e outros	3,76% a.a. até 5,42% a.a. + CDI	220.142	140.966	220.143	146.536
Total		**701.378**	**799.305**	**884.981**	**970.231**
Circulante		223.868	175.895	364.622	248.891
Não circulante		**477.510**	**623.410**	**520.359**	**721.340**

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
2025	-	223.868	-	248.891
2026	210.279	244.977	229.148	318.338
2027	199.900	137.604	217.837	137.604
2028	52.896	16.961	57.642	16.507
De 2029 até 2030	14.435	-	15.732	-
Total	**477.510**	**623.410**	**520.359**	**721.340**

Como garantia dos empréstimos e financiamentos para construção, foram outorgadas hipoteca das correspondentes obras e penhor dos correspondentes recebíveis imobiliários, bem como, em determinados casos também foram firmados instrumento de fiança dos acionistas.

Para os empréstimos de capital de giro, foram cedidos em garantida quotas representativas do capital social de determinadas controladas e terrenos.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos pode assim ser apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	**31/12/2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Saldo inicial	**799.305**	**960.957**	**970.231**	**1.067.900**
Captações	262.872	186.077	346.242	294.192
Pagamentos do principal	(284.574)	(340.462)	(346.793)	(366.053)
Encargos incorridos	181.057	147.268	218.067	171.702
Rendimentos CRI	(44.429)	(28.597)	(44.429)	(28.597)
Encargos pagos	(212.853)	(125.937)	(258.337)	(168.913)
Saldo final	**701.378**	**799.305**	**884.981**	**970.231**

A apropriação dos encargos incorridos com empréstimos e financiamentos pode assim ser apresentada:

		Controladora		Consolidado	
	Notas	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Encargos financeiros incorridos		181.057	147.268	218.067	171.702
Encargos financeiros capitalizados estoque **(*)**	6	(67.952)	(87.620)	(34.774)	(67.770)
Encargos financeiros capitalizados resultado **(*)**		-	-	(70.188)	(44.283)
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro	23	113.105	59.649	113.105	59.649

(*) Os encargos financeiros capitalizados são oriundos dos empréstimos captados por meio do Sistema Financeiro Habitacional, tendo os recursos sido aplicados nos empreendimentos imobiliários (Nota Explicativa nº 6).

A Controladora realiza a capitação dos CRIs como garantidora administra os mesmos e transfere os juros incorridos para suas controladas, através da capitalização dos juros e transferidas contra conta de estoques imobiliários.

Cláusulas restritivas ("*covenants*")

A Companhia possui cláusulas restritivas contratuais, as quais podem, em caso de não conformidade, levar ao vencimento antecipado da dívida. Essas cláusulas estão relacionadas a "*covenants*" não financeiros.

As obrigações decorrentes das Debêntures serão consideradas antecipadamente vencidas, devendo Debenturista declarar, para fins formais, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, acrescido da respectiva remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de integralização ou a data de pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos encargos moratórios e quaisquer despesas devidas pela Emissora.

Constituem os principais eventos de inadimplemento que acarretam o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes das debêntures, a seguir:

(i) atraso no pagamento pela Devedora ou pelo Fiador de qualquer valor devido à Debenturista, nos termos ou em decorrência desta escritura e/ou dos demais instrumentos da operação, não sanado no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados da data em que a obrigação era exigida;

(ii) liquidação, dissolução, extinção, pedido de falência formulado pela Devedora, pelo Fiador ou por terceiros em face da Devedora, decretação de falência ou insolvência da Devedora, ou pedido de autofalência pela Devedora, independente do deferimento do respectivo pedido, ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial apresentado pela Devedora, independentemente do deferimento do respectivo pedido, ou acordo com seus credores suspendendo ou prorrogando o pagamento de suas dívidas, ou indicação de administrador ou síndico para Devedora ou parte substancial de seus ativos ou negócios, ou concordância da Devedora e/ou Garantidores com quaisquer das medidas acima apontadas ou sua declaração, por escrito, de que não tem condições financeiras de arcar com suas obrigações;

(iii) pagamento de dividendos pela Devedora, observado o disposto no artigo 202 da Lei nº 6.404/76, ou, por qualquer forma, distribuição pela Devedora no todo ou parte de seu resultado, mesmo que para pagamento de debêntures com participação nos lucros, apenas se a Devedora e/ou Garantidores estiver em mora em relação ao pagamento de quaisquer valores devidos à Debenturista, relativos às Debêntures objeto desta Emissão;

(iv) alteração ou transferência do controle (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Companhias por Ações) direto ou indireto da Devedora;

(v) declaração de vencimento antecipado de qualquer dívida da Devedora e/ou do Fiador em razão de inadimplemento contratual, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R$ 15.000, atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA (IBGE), respeitados eventuais prazos de cura previstos nos contratos, salvo se o não pagamento tiver a concordância do respectivo credor;

(vi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora ou pelo Fiador, no todo ou em parte, das obrigações assumidas nesta Escritura, sem prévia autorização da Debenturista;

(vii) não aplicação dos recursos oriundos da Emissão conforme contrato;

(viii) declaração judicial de invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial desta Escritura, da Fiança, dos Contratos de Garantia, bem como de seus aditamentos e/ou de quaisquer de suas disposições;

(ix) questionamento judicial, pela Devedora, seus controladores, controladas ou coligadas, e/ou pelo Fiador de quaisquer termos e condições desta Escritura, da Fiança, dos Contratos de Garantia e/ou seus aditamentos; e

(x) redução de capital social da Devedora, sem observância do disposto no §3º do artigo 174 da Lei das Companhias por Ações, exceto para absorção de prejuízos.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia está adimplente com todas as cláusulas restritivas.

11. Ativo de direito de uso e passivo de arrendamento

	Controladora e consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Arrendamentos mercantis - Direitos de uso (*)	**33.581**	**10.865**
Circulante	1.267	10.865
Não circulante	**32.314**	**-**

(*) Referem-se ao registro do direito de uso de certos ativos de acordo com os critérios estabelecidos na IFRS 16/CPC 6 (R2).

A taxa utilizada para o arrendamento foi o Selic última atualização de 10,50% acumulado desde 2021. Amortização de 20% a.a. valor do contrato se refere ao contrato da sede da Vitacon Participações S.A.

11.1. A movimentação do ativo de direito e passivo de arrendamento podem assim ser apresentada para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Custo	Controladora e consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**55.147**
Adições	34.667
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**89.814**
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**(31.713)**
Depreciação do período	(12.569)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**(44.282)**
Depreciação do período	**(11.952)**
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**(56.233)**
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2024	**10.865**
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2025	**33.581**

Movimentação do passivo de arrendamento

	Controladora e consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**17.008**
Pagamento	(11.693)
Juros incorridos	(875)
Adições	6.426
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**10.865**
Pagamento	(10.866)
Juros incorridos	(1.088)
Adições	34.667
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**33.581**

12. Credores por imóveis compromissados

		Consolidado	
Modalidade	**Taxa de juros/indexador**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Terrenos a pagar	INCC	66.971	10.655
Circulante		34.870	10.655
Não circulante		**32.101**	**-**

A Companhia até o momento está adimplente com todas as suas obrigações, referente a compra de terrenos, todos os terrenos estão incorporados *landbank* da Companhia seja por quitação, ou permutas, lançadas como adiantamento de clientes após o início das obras.

	Consolidado	
	31/12/2025	**31/12/2024**
A vencer		
2025	-	10.655
2026	34.870	-
2027	14.256	-
De 2028 em diante	17.844	-
Total	**66.971**	**10.655**

13. Investimentos de parceiros imobiliários

	Controladora		Consolidado	
Modalidade	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Parceiros	**-**	**-**	**26.157**	**37.980**
Circulante	-	-	19.032	23.264
Não circulante	**-**	**-**	**7.125**	**14.716**

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros por meio de Companhias de propósitos específicos (SPEs – Nota Explicativa nº 8) e de Companhias em Conta de Participação (SCPs). No caso das SCPs, a Companhia ou suas controladas figuram como sócia ostensiva, sendo a estrutura de administração dos empreendimentos e a gerência de caixa centralizadas na Companhia ou suas controladas, que fazem a gestão do desenvolvimento das obras e acompanhamento dos orçamentos, assegurando que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado.

As origens de recursos dos sócios ocultos estão refletidas nesses saldos, com observação dos encargos correspondentes pactuados.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos é de três anos após a inicialização das obras, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra.

Os recursos obtidos por meio das SCPs são utilizados para o financiamento de capital de giro.

Os investimentos estão atrelados ao INCC, conforme tabela a seguir, são repassados a títulos de distribuição conforme vão ocorrendo as vendas dos valores investidos descontados impostos, e distribuído como dividendo.

Modalidade	31/12/2025
Parceiros SCPs	
Vitacon 42 - Cardoso de Melo	2.712
Ciprestre Negro - Melo Alves	4.413
Diamante Azul - Bela Vista	5.358
Vitacon Amarilis - ON Jardins	7.458
Vitacon Lotus - ON Lorena II	6.216

14. Adiantamento de clientes, permutas físicas e financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Adiantamentos de clientes	190.427 **(*)**	14.595	304.629	112.092
Permutas físicas	-	-	35.462	7.618
Total	**190.427**	**14.595**	**340.091**	**119.710**
Circulante	-	14.595	76.309	67.415
Não circulante	**190.427**	**-**	**263.782**	**52.295**

Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas foram registradas a valor justo como estoque de terreno para incorporação em contrapartida de adiantamento de clientes. As permutas são apropriadas ao resultado, considerado as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias, como descritas na Nota Explicativa nº 2.4).

(*) O valor de adiantamento de clientes na Holding R$ 190.427 se trata da Venda da SPE Morro Alto, ir esmo apropriar ao resultado o montante final após a evolução da entrega do empreendimento conforme cláusulas contratuais.

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos de créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.4, encontra-se registrado como adiantamento de clientes.

	Controladora		Consolidado	
Vencimento	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
A vencer				
2025	-	14.595	-	66.828
2026	-	-	94.196	40.757
2027		-	65.489	11.924
2028 em diante	190.427	-	180.406	200
Total	**190.427**	**14.595**	**340.091**	**119.710**

15. Impostos diferidos

	Controladora		Consolidado	
Composição por imposto	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
IRPJ e CSLL diferidos	59.632	825	155.388	101.097
PIS e Cofins diferidos	-	-	8.164	8.068
Total	**59.632**	**825**	**163.552**	**109.165**
Ativo circulante	-	-	(16)	-
Ativo não circulante	-	-	(28)	-
Passivo circulante	-	-	37.334	15.510
Passivo não circulante	59.632	825	126.224	93.655
Total	**59.632**	**825**	**163.513**	**109.165**

	Controladora		Consolidado	
Composição por natureza	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	825	825	89.123	93.655
Contas a receber	58.807-	-	74.390	15.510
Total	**59.632**	**825**	**163.513**	**109.165**

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a Cofins diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, determinada pelo recebimento (regime de caixa) – Instrução Normativa SRF nº 84/79, e a base contábil do lucro imobiliário, apurado com base nos critérios da Nota Explicativa nº 2.15.

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 8 a Administração reconheceu o imposto de renda e contribuição social diferido sobre o ajuste a valor justo das propriedades para investimento.

i) Reconciliação entre a despesa de imposto de renda e a contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	**31/12/2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	91.060	15.073	100.951	15.967
Alíquota - 34%	(30.960)	(5.125)	(34.323)	(5.429)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	(3.529)	(15.708)	(217)	(2.492)
Efeito sobre exclusões				
Efeito sobre adições				
Doações	-	(2)	-	(2)
Provisões	2.807	(1.355)	2.807	(1.355)
Outras despesas	(69.366)	-	(69.366)	-
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/regime especial de Tributação	-	-	39.103	9.323
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporais	42.240	22.696	-	-
Imposto de renda e contribuição social	(58.807)	507	(61.996)	46
Imposto de renda e contribuição social corrente	-	-	(7.704)	(2.899)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(58.807)	507	(54.292)	2.945

(*) A Companhia optou pelo sistema de apuração pelo luro real e não registra os créditos tributários devido à ausência de expectativa de lucros tributáveis futuros. O saldo acumulado de prejuízo fiscal até 31 de dezembro de 2024 era de R$ 23.634.

16. Provisão para riscos, processos judiciais e provisão para garantia de obra

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Provisão para garantia de obra **(a)**	-	-	11.007	11.111
Provisão para demandas judiciais **(b)**	18.412	11.349	18.412	11.349
Total	**18.412**	**11.349**	**29.419**	**22.460**
Circulante	-	-	3.544	3.238
Não circulante	**18.412**	**11.349**	**25.875**	**19.222**

(a) Provisão para garantia de obra

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados.

A Companhia e suas controladas contratam construtoras especializadas para realizar a construção dos empreendimentos a serem comercializados, os quais possuem prazo de cinco anos de garantia. Os contratos firmados com as construtoras garantem que a cobertura de eventual sinistro seja de sua responsabilidade, motivo pelo qual determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas. Estima-se que os montantes a serem desembolsados pela Companhia e suas controladas não serão significativos, sendo que a Companhia registra provisão correspondente a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza que não sejam de responsabilidade das construtoras ou que, eventualmente, não venha a ser coberto por estas.

(b) Provisão para demandas judiciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Trabalhistas	2.015	2.688	2.015	2.688
Cíveis	16.397	8.661	16.397	8.661
Não circulante	**18.412**	**11.349**	**18.412**	**11.349**

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências, incluindo processos judiciais, para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2025, a Companhia e suas controladas possuem processos cíveis, trabalhistas e tributários em andamento, para os quais a Administração, corroborado pelos seus consultores jurídicos, considera como risco de perda possível, no montante de R$ 56.675 (R$ 32.833 em 31 de dezembro de 2024).

Durante os exercícios findos em de 31 de dezembro de 2025 e de 2024, as movimentações na provisão para demandas judiciais estão apresentadas a seguir:

	Processos cíveis	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**9.248**	**8.258**	**17.506**
Provisões	12.967	-	**12.967**
Baixas	(13.554)	(5.570)	**(19.124)**
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**8.661**	**2.688**	**11.349**
Provisões	11.212	3.556	**14.768**
Baixas	(3.476)	(4.229)	**(7.705)**
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**16.397**	**2.015**	**18.412**

17. Patrimônio líquido

17.1. Capital social

O capital social está dividido em 553.062.470 de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal em 31 de dezembro de 2025 (445.992.470 ações ordinárias nominativas sem valor nominal em 31 de dezembro de 2024), assim distribuídas:

Conforme Ata de AGE, datada em 10 de outubro de 2024, os acionistas deliberaram e aprovaram o aumento de capital, no valor de R$ 190.000, totalmente integralizado em moeda corrente nacional.

Conforme Ata de AGE, datada em 09 de dezembro de 2025, os acionistas deliberaram e aprovaram o aumento de capital, no valor de R$ 107.070, totalmente integralizado em moeda corrente nacional.

Durante o exercício de 2024, houve redução do valor de minoritários devido o amento da participação de Vitacon na SPE Peônia desenvolvimento imobiliário Ltda. diminuído o valor dos minoritários em R$ 1.603.

	31/12/2025		
Descrição	Ações	Valor	Participação
Vitacon Investimentos Ltda.	553.062	553.062	100%
Total	**553.062**	**553.062**	**100%**

	31/12/2024		
Descrição	Ações	Valor	Participação
Vitacon Investimentos Ltda.	445.992	255.992	100%
Total	**445.992**	**255.992**	**100%**

17.2. Política de dividendos

Segundo disposição estatutária da Companhia, do lucro líquido do exercício 5% serão destinados para reserva legal, limitada a 20% do capital social integralizado e dividendos mínimos de 10% sobre o lucro líquido.

Cálculo dos dividendos mínimos obrigatórios:

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	32.252	15.580
Constituição de reserva legal	(1.612)	(779)
Base de cálculo dos dividendos mínimos obrigatórios	30.640	14.801
Dividendos propostos (10%)	(3.064)	(1.480)
Constituição de reserva de lucros	27.576	13.321

17.3. Retenção de lucros

A Administração da Companhia propõe que seja constituída reserva de lucros com o lucro líquido em 31 de dezembro de 2024. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo da reserva de retenção de lucros é de R$ 68.532 (R$ 40.956 em 31 de dezembro de 2024).

17.4. Reserva legal

De acordo com o previsto no artigo 193 da Lei nº 6.404/76, 5% do lucro líquido do exercício deverá ser utilizado para constituição de reserva legal que não pode exceder 20% do capital social. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia mantém o montante de R$ 16.682 (R$ 15.070 em 31 de dezembro de 2024).

17.5. Lucro líquido por ação

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	32.252	15.580
Média ponderada de ações em circulação (em milhares)	452.739	445.992
Lucro por ação	0,07	0,03

17.6. Adiantamento para Futuro Aumento de Capital

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia registrou o montante de R$ 72.333 para Futuro Aumento de Capital (Afac). Conformidade com a resolução CVM nº 120/2022 e NBC TG 39.

17.7. Lucros distribuídos e pagos

Foi aprovado pela administração em 31 de março de 2024 a distribuição de lucros no valor R$ 11.781, conforme ata.

18. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Incorporação imobiliária	16.497	420	381.927	406.537
Ajuste a valor presente	-	-	(5.125)	(2.451)
Receita de prestação de serviços	1.265	5.361	4.414	7.326
Receita de locação	712	1.428	10.871	17.471
Subtotal - Receita operacional bruta	**18.474**	**7.209**	**392.087**	**428.883**
Impostos incidentes	(226)	(1.165)	(7.988)	(9.814)
Total - Receita líquida	**18.248**	**6.044**	**384.099**	**419.069**

19. Informações por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para a Diretoria Executiva, que é responsável pela tomada de decisões operacionais da Companhia e pela implementação da estratégia de curto e longo prazo definida pelo Conselho de Administração.

Portanto, os segmentos reportáveis da Companhia de acordo com a IFRS 8 e o pronunciamento técnico CPC 22 – Informações por segmento, são os seguintes:

(a) Propriedade para investimento: Aquisição ou incorporação de edifícios para geração de rentabilidade por meio do recebimento de contratos de locação e alienação de propriedades para investimento.

(b) Incorporação imobiliária: Incorporação e gestão do portfólio imobiliário.

O desempenho de cada segmento contempla ajustes gerenciais que são feitos sobre os registros contábeis da Companhia e está segregado conforme mostrado na tabela a segui:

Resultados das operações por segmento:

31 de dezembro de 2025	Incorporação imobiliária	Prestação de serviços e locação	Consolidado
Receita bruta	376.802	15.285	392.087
Impostos incidentes sobre a receita	(7.171)	(453)	(7.624)
Receita líquida	369.631	14.832	384.463
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(276.751)	(7.800)	(284.551)
Lucro bruto das informações por segmento	**92.880**	**7.032**	**99.912**

31 de dezembro de 2024	Incorporação imobiliária	Prestação de serviços e locação	Consolidado
Receita bruta	404.086	24.796	428.883
Impostos incidentes sobre a receita	(8.162)	(1.652)	(9.814)
Receita líquida	395.924	23.144	419.069
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(326.915)	(5.695)	(332.610)
Lucro bruto das informações por segmento	**69.009**	**17.449**	**86.459**

20. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Custo com terreno incorporação, construção, serviços e investimentos	(3.426)	(251)	(248.694)	(282.472)
Custos sobre serviços	-	-	(5.526)	(5.695)
Garantia de obra	-	-	104	663
Encargos financeiros apropriados	(181)	-	(37.071)	(45.106)
Total	**(3.607)**	**(251)**	**(291.187)**	**(332.610)**

21. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Salários e encargos	(5.570)	(4.480)	(5.611)	(4.483)
Assessoria e consultoria	(23.504)	(25.181)	(31.605)	(33.005)
Depreciação	(10.866)	(12.571)	(10.866)	(12.475)
Gastos corporativos	(32)	(12)	(51)	(12)
Doações **(*)**	-	(5)	-	(5)
Seguros	(657)	(784)	(773)	(872)
Materiais de escritório	(218)	(283)	(218)	(288)
Água, luz e telefone	(3.193)	(371)	(3.810)	(645)
Aluguéis e condomínio	(5.686)	(4.116)	(11.927)	(7.161)
Locações e fretes	(134)	-	(134)	(2)
Despesas tributárias	(2.129)	(1.658)	(6.783)	(5.652)
Manutenção de edifícios	(1.394)	(2.097)	(11.024)	(15.109)
Outras despesas e receitas	(6.319)	(1.277)	(9.755)	(4.217)
Total	**(59.701)**	**(52.835)**	**(92.558)**	**(83.925)**

(*) A Companhia exerce a sua parte social perante a comunidade, fazendo doações junto a instituições sem fins lucrativos e sem fins partidários.

22. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Publicidade	(9.605)	(7.835)	(22.379)	(18.436)
Gastos com estande de vendas e apartamentos decorados	(128)	(25)	(2.439)	(1.089)
Comissões	(53)	(1.925)	(3.874)	(2.426)
Outras despesas	(768)	(2.577)	(768)	(2.578)
Total	**(10.553)**	**(12.362)**	**(29.460)**	**(24.529)**

23. Resultados financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	63.004	53.564	76.353	64.221
Outros	-	9	12.228	1.705
Total de receitas financeiras	**63.003**	**53.573**	**88.581**	**65.926**
Despesas financeiras				
Multa	37	(3)	(1.192)	(262)
Juros sobre empréstimos (Nota Explicativa nº 10)	(113.105)	(59.649)	(113.105)	(59.649)
Juros sobre CRI e debêntures obras concluídas **(*)**	-	-	(32.755)	(67.770)
Renda garantida	(3.311)	-	(3.311)	(594)
Juros sobre parceiros imobiliários	-	-	(8.053)	(3.240)
Comissões sobre aquisições de CRIs	(3.634)	(3.276)	(3.634)	(5.898)
Outros	(2.537)	-	(12.110)	(7.259)
Total de despesas financeiras	**(122.550)**	**(62.928)**	**(174.159)**	**(144.672)**
Total do resultado financeiro	**(59.546)**	**(9.355)**	**(85.578)**	**(78.746)**

(*) Refere-se aos juros incorridos sobre os empréstimos e financiamento após finalização das obras.

24. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Provisões para risco	(8.256)	(6.157)	(8.256)	(6.157)
Resultado na venda de participação **(*)**	177.146	43.855	177.146	43.855
Reembolso de aluguéis	21.031	-	21.031	-
Outras receitas (despesas), líquidas **(**)**	5.842	(219)	16.871	4.845
Total	**195.762**	**37.479**	**206.792**	**42.544**

(*) Em 2024 venda de participação da Vitacon 23 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Vitacon 44 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. no valor de R$ 52.195, sendo o custo de investimento na data da venda de R$ 8.340 e o resultado na venda da participação foi de R$ 43.855. Em 2025 venda de participação da empresa Mar Vermelho Desenvolvimento imobiliário (Projeto Santa Luzia) no valor de R$ 388.000, sendo o custo de investimento na data da venda de R$ 20.426 e o resultado na venda da participação foi de R$ 242.598. Foi apropriado no resultado R$ 172.882 conforme operação e construção regime POC, nas quais receberemos os montantes conforme evolução de obra.

(**) Parte substancial refere-se a reembolso de despesas de projetos de novos negócios nos projetos junto à Onix Desenvolvimento imobiliário Ltda. em 2024. Em relação ao consolidado a despesa reconhecida refere-se substancialmente provisão de empreendimentos não lançados.

	Consolidado
	31/12/2025
Venda SPE	
Mar vermelho desenvolvimento imobiliário SPE Ltda.	388.000
Patrimonio Líquido SPE	(20.427)
Impostos 34%	(124.975)
Resultado bruto na operação	242.598

25. Compromissos assumidos em operações de incorporação imobiliária em desenvolvimento

A Companhia, para finalizar nos empreendimentos em construção, prevê que sejam incorridos custos nos seguintes montantes:

		Consolidado	
	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Unidades vendidas em construção	-	341.645	238.124
Unidades em estoque em construção	-	366.203	211.687
Custo orçado a incorrer **(*)**	-	707.848	449.811
Estoque imóveis em construção	6	318.001	209.905
Custo total a ser apropriado no futuro		**1.025.849**	**659.716**

(*) Os compromissos de construção não contemplam encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao custo dos imóveis, proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos.

A margem a apropriar relacionada com as unidades vendidas, levando em consideração a estimativa do custo a incorrer com os compromissos assumidos, pode assim ser demonstrada:

		Consolidado	
	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Venda contratada a apropriar	5	633.912	446.513
PIS e Cofins sobre a venda contratada (RET)	-	(25.356)	(17.860)
Custo a incorrer nas unidades vendidas **(*)**	6	(341.645)	(261.567)
Total		**266.191**	**167.086**
Percentual da margem bruta a apropriar		41,99%	37,42%

(*) Os compromissos de construção não contemplam encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao custo dos imóveis, proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos. A venda contratada a apropriar não está com ajuste a valor presente, pois somente é efetivado para as vendas apropriadas e o valor já considera o efeito de juros futuro sobre o financiamento.

26. Instrumentos financeiros

As atividades da Companhia e de suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e de suas controladas. A Companhia e suas controladas não têm como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central da Companhia, a qual identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as Companhias controladas.

a) Risco de mercado

i) Risco cambial

A Companhia e suas controladas não possuem ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possui dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira.

ii) Risco de taxa de juros

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, estão sujeitos a variação do IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano. Os saldos de mútuos com partes relacionadas não estão sujeitos a remuneração. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota Explicativa nº 4.

As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos, debêntures e CRIs, credores por imóveis compromissados e obrigações com investidores, estão mencionadas nas Notas Explicativas nºs 10, 12 e 13, respectivamente.

Adicionalmente, como mencionado na Nota Explicativa nº 7, os saldos com partes relacionadas não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamento. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes e depósitos e aplicações em instituições financeiras.

A Companhia e suas controladas mantém parcela substancial dos recursos disponíveis de caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 4) em certificados de depósito bancário e em papéis de instituições financeiras de primeira linha.
Com relação ao risco de crédito do contas a receber de clientes, esses riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito por ocasião de cada venda. De forma geral, o risco é julgado como baixo, visto que: **(i)** todas as vendas são realizadas com alienação fiduciária dos bens vendidos; **(ii)** a posse dos imóveis é concedida apenas por ocasião da aprovação do repasse do financiamento bancário para o adquirente do imóvel; e **(iii)** não existem evidências objetivas de que os clientes não terão capacidade financeira de honrar seus compromissos por ocasião da entrega do imóvel. No caso de unidades para os quais a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estejam financiando de forma direta o adquirente, a alienação fiduciária dos bens vendidos dão a segurança necessária para mitigar riscos de crédito.

A qualidade de crédito das contas a receber de clientes pode ser avaliado por meio do "*aging list*" demonstrado na Nota Explicativa nº 5.

c) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia e as suas controladas monitoram permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado financiamentos e debêntures, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando risco de liquidez para a Companhia e suas controladas.

Tabelas do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos passivos bancários da Companhia e de suas controladas e os prazos de amortização contratuais. As tabelas foram elaboradas de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros, com base na data mais próxima em que a Companhia e suas controladas devem quitar as respectivas obrigações. As tabelas incluem os fluxos de caixa dos juros (incorridos e a incorrer) e do principal. À medida que os fluxos de juros são pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base nas curvas de juros no encerramento do exercício. O vencimento contratual baseia-se na data mais recente em que a Companhia e suas controladas devem quitar as respectivas obrigações.

	Consolidado			
31 de dezembro de 2025	**Até 01 ano**	**De 01 a 03 anos**	**De 04 a 05 anos**	**Total**
Empréstimos e financiamentos	143.379	48.355	-	**191.734**
Debêntures	230.242	746.186	-	**976.428**
Total	**373.621**	**794.541**	**-**	**1.168.162**

d) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia e de suas controladas ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade operacional, fortalecendo seu *rating* de crédito perante as instituições financeiras, a fim de suportar os negócios e reduzir esse custo.

Condizente com outras Companhias do setor, a Companhia e de suas controladas monitoram o capital com base em índice que corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas. O capital total é apurado por meio da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

A variação da dívida liquida está relacionada ao uso dos recursos para a construção e aquisição de novos empreendimentos dentro do grupo, conforme fluxo de caixa projetado para 2025. A Companhia está capitalizada por meio do repasse de acordo a Nota Explicativa nº 5

e) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o período findo em 31 de dezembro de 2025 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos indexados ao CDI.

b) Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR).

c) Contas a receber, empréstimos e financiamentos, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil e Índice Geral de Preços do Mercado (INCC e IGP-M).

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC) e variação de taxa de juros (CDI + TR). Com base na projeção de CDI divulgada pelo Banco Central do Brasil por meio do boletim Focus de 31 de dezembro de 2025 e as projeções para INCC do Banco Itaú 31 de dezembro de 2025, a Empresa considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções que o Banco Central do Brasil para o CDI e a expectativa que o Itaú para o INCC.

Os cenários considerados foram:

- **Cenário-base:** manutenção nos níveis de juros nos mesmos níveis observados em 31 de dezembro de 2025;
- **Cenário adverso:** apreciação ou depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação;
- **Cenário remoto:** apreciação ou depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

			Consolidado				
			III Aumento 50%	II Aumento 25%	Cenário base	II Redução 25%	III Redução 50%
Operação	Notas	Saldo CDI	22,50%	18,75%	15,00%	11,25%	7,50%
Caixa e equivalentes de caixa	3	83.090	18.695	15.579	12.463	9.348	6.232
Título e valores mobiliários	3	100.923	22.708	18.923	15.138	11.354	7.569
Debêntures, CRI e capital de giro	9	(884.981)	(199.121)	(165.934)	(132.747)	(99.560)	(66.374)
Efeito líquido da variação do CDI	-		(180.426)	(150.355)	(120.284)	(90.213)	(60.142)
		INCC	9,02%	7,51%	6,01%	4,51%	3,01%
Contas a receber de incorporação		831.738	74.981	62.484	49.987	37.491	24.994

Os cenários apresentados pela Companhia estão compostos pelos juros estimados para o período de 12 meses.

A Administração da Companhia entende que os riscos de mercado originados dos demais instrumentos financeiros não são relevantes.

27. Seguros

A Companhia mantém apólices de seguros de naturezas diversas, contratadas com algumas das principais seguradoras do país. Essas apólices foram definidas conforme o programa da Companhia e levaram em consideração a natureza e o grau de riscos envolvidos nos negócios conforme Nota Explicativa nº 25 o valor é suficiente para custear a finalização das obras em 31 de dezembro de 2025 que corresponde a R$ 393.544 e dezembro de 2024 a R$ 255.111.

As premissas de riscos, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, consequentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes.

28. Informações adicionais aos fluxos de caixa

Transações de investimentos e financiamentos que não envolveram caixa:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Juros capitalizados	67.952	87.620	104.962	112.053
Arrendamento	34.667	6.143	34.667	6.143
Transferência de estoques para propriedade para investimento	-	-	11.748	35.146

29. Eventos subsequentes

Em conformidade com o CPC 24 – Evento subsequente, a Administração avaliou os eventos ocorridos após 31 de dezembro de 2025 até a data de autorização para emissão destas demonstrações financeiras em 23 de abril de 2026, e concluiu que não houve eventos subsequentes que demandassem ajuste ou divulgação.

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XI

DECLARAÇÃO DA EMISSORA AUTORIZANDO A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração da Securitizadora

Canal Companhia de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("Securitizadora" ou "Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 163ª emissão, da Classe Sênior e da Classe Subordinada, sendo a Classe Sênior ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**"), e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 ("**Resolução CVM 60**"), em que a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, 2º andar, sala 201, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, São Paulo, SP, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que

(i) Nos termos da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do regime fiduciário sobre Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, a Conta Centralizadora, bem como sobre os recursos decorrentes destes;

(ii) Nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 163ª Emissão, da Classe Sênior e da Classe Subordinada, sendo a Classe Sênior em 6 (seis) Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. e pela Vitacon Participações S.A., celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("**Termo de Securitização**");

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

(iv) Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria "S1", concedido sob o n.º 94, encontra-se atualizado; e

(v) Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, que será admitida a distribuição parcial dos CRI,

Este documento foi assinado digitalmente por Amanda Regina Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 0F8D-D996-7DA8-556D.

Este documento foi assinado digitalmente por Amanda Regina Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 0F8D-D996-7DA8-556D.

desde que haja a colocação de CRI equivalente ao montante mínimo de (i) 15.000 (quinze mil) CRI (Série 1), (ii) 1 (um) CRI (Série 2), (iii) 1 (um) CRI (Série 3), (iv) 1 (um) CRI (Série 4), (v) 1 (um) CRI (Série 5); (vi) 1 (um) CRI (Série 6); (vii) 1 (um) CRI Subordinado.

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

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo/SP, 19 de junho de 2026.

Canal Companhia de Securitização

Nome: Amanda Regina Martins
Cargo: Diretora
CPF n.º: 430.987.638-25
E-mail: estruturacao@canalsecuritizadora.com.br

Este documento foi assinado digitalmente por Amanda Regina Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 0F8D-D996-7DA8-556D.

Este documento foi assinado digitalmente por Amanda Regina Martins.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 0F8D-D996-7DA8-556D.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: http://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/0F8D-D996-7DA8-556D ou vá até o site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 0F8D-D996-7DA8-556D

Hash do Documento

9BD260C4115C30B0663D84A2CEB21E826369B96B475EE2A6697FE8CE6D6A2C83

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 19/06/2026 é(são) :

☑ **Nome no certificado:** Amanda Regina Martins em 19/06/2026 09:34 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

Evidências

Geolocation: Location not available.
IP: 172.16.4.12
AC: AC OAB G3

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA CLASSE SÊNIOR DA 163ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela

MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

E pela

VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS







