
**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 201ª EMISSÃO, DA**



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

COMPANHIA ABERTA

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 POR

SÃO BENEDITO S.A.

Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 201ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela São Benedito 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, 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, 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., sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-, 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 efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expreso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula terão os significados previstos no *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 201ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela São Benedito S.A.*, celebrado em 24 de junho de 2026 ("**Termo de Securitização**").

Seção Considerações Preliminares

- (A) A Devedora emitiu as Notas, subscritas pela Securitizadora, as quais, conferem direito de crédito em face da Devedora, nos termos do Lastro;
- (B) As Garantias serão constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;
- (C) A Securitizadora emitiu a CCI para representar os Créditos Imobiliários;
- (D) A Securitizadora vinculou a CCI e os Créditos Imobiliários aos CRI, como lastro, de acordo com o disposto no Termo de Securitização;
- (E) As Partes desejam aditar o Termo de Securitização para retificar as seguintes informações que, devido a um lapso, foram informadas erroneamente (i) o prazo da emissão, indicado na Cláusula 3.1.

do Termo de Securitização; (ii) o Anexo “Fórmulas”; (iii) o prazo total indicado no Anexo “Cédula de Crédito Imobiliário”; bem como (iv) a tabela de despesas indicada no Anexo “Despesas da Operação”, sendo certo que o presente aditamento poderá ser celebrado sem a necessidade de deliberação em Assembleia, nos termos do item “ix” da Cláusula 23.7. do Termo de Securitização; e

- (F) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente instrumento (“**Aditamento**”)

Seção Cláusulas

Cláusula Primeira Objeto

- 1.1. Retificação do Prazo da Emissão. As Partes resolvem alterar a Cláusula 3.1. do Termo de Securitização, a fim de retificar o prazo de emissão dos CRI, que passará a ter a seguinte redação:

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

Característica	CRI
Emissão	201 ^a
Série	Única
Quantidade de CRI	40.000 (quarenta mil) unidades.
Valor Global dos CRI	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	24 de junho de 2026
Data de Vencimento	23 de junho de 2031
Prazo da Emissão	1.825 (mil oitocentos e vinte e três) dias corridos contados da presente data.
Local de Emissão	São Paulo, SP.
Forma de Emissão	Nominativa e escritural
Juros Remuneratórios	100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 3,30% (três inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Atualização Monetária	Os CRI não serão atualizados monetariamente.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”.
Primeiro pagamento de Amortização Programada	Conforme indicado no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”.
Primeiro pagamento de Remuneração	Conforme indicado no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”.

Subordinação	Não
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas no Capítulo “ <u>Garantias</u> ”.
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 pelos Adquirentes ou pela Devedora e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios previstos no Lastro, 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.
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 “ <u>Fatores de Risco</u> ”.
Classificação ANBIMA	Categoria. Os CRI são da categoria “Residencial”, tendo em vista a categoria do(s) 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 pela Devedora. 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, alíneas “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, enquadrando-se, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.”

1.2. Anexo “Cédula de Crédito Imobiliário”. As Partes resolvem ainda, alterar o Anexo “Cédula de Crédito Imobiliário” do Termo de Securitização para retificar o prazo total ali indicado. Dessa forma, referido anexo passará a ter a redação que lhe é conferida no Anexo A deste instrumento.

1.3. Anexo “Despesas da Operação”. Não obstante ao quanto previsto acima, a fim de retificar a remuneração dos prestadores de serviços anteriormente indicadas, as Partes decidem ajustar a tabela de despesas indicada no Anexo “Despesas da Operação” do Termo de Securitização que passará a vigorar conforme a redação indicada no Anexo B deste instrumento.

1.4. Anexo “Fórmulas”. Por fim, as Partes resolvem alterar o Anexo “Fórmulas” do Termo de Securitização que, a partir da presente data, passará a vigorar com a redação constante no Anexo C deste instrumento.

Cláusula Segunda

Ratificação

2.1. Ratificação. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no Termo de Securitização e neste Aditamento, a qualquer título.

Cláusula Terceira

Assinatura Digital, Foro e Legislação Aplicável

3.1. 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.

3.1.1. 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.

3.1.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

3.2. 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.

3.3. 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, 29 de junho de 2026.

{Assinaturas seguem na próxima página}

{Restante da página intencionalmente deixado em branco}

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/CD4BZ-VLKYD-XC2ZF-6DT3J>.

Canal Companhia de Securitização

Nome: Amanda Regina Martins Ribeiro

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 A
Cédula de Crédito Imobiliário

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO								
DATA DE EMISSÃO	24 de junho de 2026		SÉRIE	Única	NÚMERO	001	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, 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.								
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:								
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade anônima com sede situada, na Avenida das Américas, n.º 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91 e filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34.								
3. DEVEDORA:								
São Benedito S.A., sociedade com sede na Rua da Cereja, n.º 522, 2º andar, Sala 1, Bairro Bosque da Saúde, CEP 78.050-020, Cuiabá, MT, inscrita no CNPJ sob n.º 37.517.596/0001-01.								
4. TÍTULO:								
As notas comerciais emitidas através do Termo da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da São Benedito S.A. e subscritas pela Securitizadora (“Lastro”).								
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).								
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:								
Matrícula	Cartório			Endereço				
125.154	6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis, Cuiabá / MT			Av. F, nº 429, Jardim Aclimação, CEP 78050-242, Cuiabá, MT				
107.664	2º Serviço Notarial e Registro de Imóveis, Cuiabá / MT			Lote Desmembrado 1, situado na Av. República do Líbano, s/n, Bairro Alvorada, CEP 78.045-200, Cuiabá, MT				
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:								
Data e Local:	24 de junho de 2026, na Cidade de São Paulo, SP.							
Prazo Total:	1.821 (mil oitocentos e vinte e um) dias, a contar da Data de Emissão da CCI.							
Valor do Principal:	R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), na Data de Emissão da CCI, observado o disposto no Lastro.							
Juros Remuneratórios:	100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 3,30% (três inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis							
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente.							
Data de Vencimento Final:	19 de junho de 2031							
Encargos Moratórios:	(i) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; (ii) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.							
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido no Lastro.							
Seguros	Conforme estabelecido no Lastro.							
8. GARANTIAS:								
A CCI não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) AFI; e (iii) Fundos; todas prestadas em garantia das Obrigações Garantidas estabelecidas no Lastro.								
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:								
#	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	Sim		2,0833%		
14	19/08/2027		Sim	Sim		2,1277%		
15	20/09/2027		Sim	Sim		2,1739%		
16	20/10/2027		Sim	Sim		2,2222%		
17	18/11/2027		Sim	Sim		2,2727%		
18	20/12/2027		Sim	Sim		2,3256%		
19	20/01/2028		Sim	Sim		2,3810%		

20	18/02/2028	Sim	Sim	2,4390%
21	20/03/2028	Sim	Sim	2,5000%
22	19/04/2028	Sim	Sim	2,5641%
23	18/05/2028	Sim	Sim	2,6316%
24	20/06/2028	Sim	Sim	2,7027%
25	20/07/2028	Sim	Sim	2,7778%
26	18/08/2028	Sim	Sim	2,8571%
27	20/09/2028	Sim	Sim	2,9412%
28	19/10/2028	Sim	Sim	3,0303%
29	17/11/2028	Sim	Sim	3,1250%
30	20/12/2028	Sim	Sim	3,2258%
31	18/01/2029	Sim	Sim	3,3333%
32	20/02/2029	Sim	Sim	3,4483%
33	20/03/2029	Sim	Sim	3,5714%
34	19/04/2029	Sim	Sim	3,7037%
35	18/05/2029	Sim	Sim	3,8462%
36	20/06/2029	Sim	Sim	4,0000%
37	19/07/2029	Sim	Sim	4,1667%
38	20/08/2029	Sim	Sim	4,3478%
39	20/09/2029	Sim	Sim	4,5455%
40	18/10/2029	Sim	Sim	4,7619%
41	19/11/2029	Sim	Sim	5,0000%
42	20/12/2029	Sim	Sim	5,2632%
43	18/01/2030	Sim	Sim	5,5556%
44	20/02/2030	Sim	Sim	5,8824%
45	20/03/2030	Sim	Sim	6,2500%
46	17/04/2030	Sim	Sim	6,6667%
47	20/05/2030	Sim	Sim	7,1429%
48	19/06/2030	Sim	Sim	7,6923%
49	18/07/2030	Sim	Sim	8,3333%
50	20/08/2030	Sim	Sim	9,0909%
51	19/09/2030	Sim	Sim	10,0000%
52	18/10/2030	Sim	Sim	11,1111%
53	19/11/2030	Sim	Sim	12,5000%
54	19/12/2030	Sim	Sim	14,2857%
55	20/01/2031	Sim	Sim	16,6667%
56	20/02/2031	Sim	Sim	20,0000%
57	20/03/2031	Sim	Sim	25,0000%
58	17/04/2031	Sim	Sim	33,3333%
59	20/05/2031	Sim	Sim	50,0000%
60	19/06/2031	Sim	Sim	100,0000%

Anexo B
Despesas da Operação

I – Valores das Despesas da Operação

DESPESAS FLAT						
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
ANBIMA	Registro da Base de Dados	A vista	0,003968%	R\$ 1.587,20	0,00%	R\$ 1.587,20
ANBIMA	Registro de Ofertas Públicas	A vista		R\$ 14.169,00	0,00%	R\$ 14.169,00
B3 CETIP	Registro de Valor Mobiliários	A vista	0,029000%	R\$ 11.600,00	0,00%	R\$ 11.600,00
NFA	Assessor Legal	A vista		R\$ 98.000,00	15,52%	R\$ 116.003,79
OT	Custodia	A vista		R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
OT	Registro	A vista		R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
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 (4)	A vista		R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Canal	Taxa de Emissão e Coordenação	A vista		R\$ 35.000,00	16,33%	R\$ 41.831,00
Canal	Taxa de Gestão (2)	A vista		R\$ 3.500,00	16,33%	R\$ 4.183,10
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000%	R\$ 12.000,00	0,00%	R\$ 12.000,00
TOTAL				R\$ 221.856,20		R\$ 253.736,07

(1) + R\$5.400,00 anual por Série adicional, a partir da 2ª (inclusive); (2) Será devido o valor adicional de R\$650 mensais por série adicional, se aplicável, a partir da 2ª; (3) por conta; (4) + R\$ 4.800,00 por ano por série adicional, a partir da 2ª (inclusive)

DESPESAS RECORRENTES						
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,000800%	R\$ 320,00	0,00%	R\$ 320,00

B3 CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,002000%	R\$ 800,00	0,00%	R\$ 800,00
B3 CETIP	Taxa de utilização B3 Cetip	Mensal		R\$ 100,00	0,00%	R\$ 100,00
OT	Custodiante	Anual		R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
OT	Escrituração e Liquidação (1)	Anual		R\$ 8.000,00	12,15%	R\$ 9.106,43
OT	Escriturador das Notas Comerciais (1)	Anual		R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Canal	Taxa de Gestão (2)	Mensal		R\$ 4.000,00	16,33%	R\$ 4.780,69
Contabilidade	Contabilidade	Mensal		R\$ 350,00	0,00%	R\$ 350,00
Itaú	Tarifa conta do patrimônio separado (3)	Mensal		R\$ 200,00	0,00%	R\$ 200,00
Auditor	Auditoria	Anual		R\$ 4.500,00	13,65%	R\$ 5.211,35
				R\$ 29.270,00		R\$ 33.389,81

Custo Mensal	R\$ 8.787,28
---------------------	---------------------

Observação: nos valores indicados nas planilhas acima, já estão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na presente data.

II – Descrição das Despesas da Operação: São as despesas da operação listadas a seguir, observado o disposto quanto aos Tributos:

Remuneração da Securitizadora:

A Securitizadora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens (a) e (c) abaixo, sendo certo que os valores abaixo listados serão pagos livres de quaisquer tributos.

Pela Emissão e pela distribuição dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;

Pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento (o que ocorrer primeiro), e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI (**“Taxa de Administração”**) e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;

Remuneração Extraordinária da Securitizadora. será devida à Securitizadora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em cartórios de registro, quando for o caso, será devida pelo Devedor 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 Especiais de Titulares dos CRI; (iii) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação, garantias e de condições precedentes; (vi) verificação e formalização de critérios de elegibilidade; 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;

O Fee de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Emissora.

As despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, 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, calculadas *pro rata die*, se necessário;

As despesas mencionadas nas alíneas “(a)” a “(c)” acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento desta Emissão, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;

(i) Remuneração do Agente Fiduciário:

O Agente Fiduciário ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos seguintes termos, durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação:

- (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) parcelas anuais de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida até 5 (quinto) Dia Útil após a integralização dos CRI e as demais nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, 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 e a emissão de novas séries. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”;
- (c) por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos, o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 15 de dezembro de 2026, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas, nos termos do Termo de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor deste item deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado, multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo a comprovar;
- (d) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou caso haja necessidade de realização de Assembleia Especial ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão ou reestruturação das condições da Emissão, bem como a participação em reuniões e/ou conference call, será devida ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, em caso de inadimplemento ou possíveis inadimplementos, pecuniários ou não, que demande a participação do Agente Fiduciário em reuniões, conferências virtuais ou presenciais, realização de Assembleias, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Securitizadora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (1) análise de edital; (2) participação em *calls* ou reuniões; (3) conferência de quórum de forma prévia à assembleia; (4) conferência de procuração de forma prévia à assembleia e (5) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

Os valores indicados acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da

Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa não compensatória 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 variação acumulada positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

A referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada IPCA, 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.

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 são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleias. 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 nº 1/2021-CVM/SRE da CVM de 1º de março de 2021 (“Ofício”); **(viii)** gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares 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; e **(x)** custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. Esta cláusula é estipulada em consideração da natureza essencial da atuação do Agente Fiduciário na preservação dos interesses dos titulares e na manutenção da higidez do mercado de capitais. Considera-se constituída a obrigação na data da contratação do serviço ou da incorrência da despesa pelo Agente Fiduciário, conforme

previsto nos Documentos da Operação ou em deliberação de assembleia geral de titulares. Os honorários possuem natureza de trato sucessivo e as despesas constituem obrigação de reembolso de valores eventualmente adiantados. Os honorários e despesas acima são inerentes à natureza dos créditos, por conseguinte, tais valores não se enquadram na vedação do art. 5º, inciso II, da Lei n.º 11.101/05.

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

O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados nos termos acima previstos, conforme o caso.

(ii) Remuneração do Escriturador das Notas

- (a) pela Escrituração, 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) por série adicional, devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI.

Os valores devidos no âmbito do subitem (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*; e

As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento desta operação, caso o Escriturador das Notas ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração esta que será calculada *pro rata die*.

(iii) Remuneração da Instituição Custodiante da CCI:

A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

- (a) *Registro e Implantação da CCI.* Pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;
- (b) *Custódia da CCI.* Pela custódia da CCI, será devido o valor anual de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e
- (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 a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

Os valores devidos no âmbito dos subitens (a), (b) e (c) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*; e

As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento das Obrigações Garantidas, caso a Instituição Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

Todas as despesas, tais como mas não se limitando a honorários advocatícios e sucumbenciais, despesas cartorárias e de notificações, bem como eventuais multas, custas e condenações decorrentes de qualquer ação que a Instituição Custodiante venha a sofrer ou tenha que ingressar como autora ou como parte interessada em razão do papel de custodiante e registrador que exerce por força do Termo de Securitização dos CRI, razoavelmente incorridas (ou a incorrer), previamente aprovadas pela Securitizadora, e devidamente comprovadas pela Instituição Custodiante, deverão ser pagas ou adiantadas (conforme o caso) pela Securitizadora, a exclusiva expensa do Patrimônio Separado, no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pela Instituição Custodiante nesse sentido. Ressalvadas as hipóteses de culpa ou dolo da Securitizadora, ou quando o objeto da lide não versar especificamente sobre os serviços por ela prestados na qualidade de Instituição Custodiante, a Securitizadora obriga-se a requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo de quaisquer demandas judiciais ou administrativas decorrentes da operação e contratar diretamente um escritório de advocacia para sua defesa, à exclusiva expensa do Patrimônio Separado sendo que a escolha desse escritório deverá ocorrer de comum acordo entre as partes.

(iv) Remuneração do Auditor Independente

A remuneração do Auditor Independente dos CRI, ou seu eventual substituto (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que referidos valores serão corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora.

(v) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI

A remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora.

(vi) Remuneração do Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização)

A remuneração do Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI, no montante equivalente a R\$ 6.000,00 (seis mil reais), em parcelas anuais pela escrituração e pelo serviço de Agente de Liquidação, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira Integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora.

(vii) Remuneração do Assessor Legal

A remuneração do assessor legal da Operação, no respectivo valor estipulado na Tabela “Despesas Iniciais”, que deve ser paga até o Dia Útil imediatamente seguinte à primeira data de integralização dos CRI. O valor acima poderá ser acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas ou trabalhos realizados fora do escopo, sempre nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável, inclusive em trabalhos realizados após o pagamento da parcela acima, e nesse caso, os valores adicionais serão pagos, pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado dos CRI, incluindo aqueles existentes no Fundo de Despesas, sem necessidade de Assembleia.

(viii) Remuneração da B3

A primeira parcela (implantação) da remuneração da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 referentes aos serviços de registro e custódia dos CRI e da CCI, no respectivo valor mencionado na Tabela “Despesas Iniciais”, acima, que deve ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira integralização da Operação.

(ix) Taxas e Emolumentos

Todas as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA necessárias para registro, viabilidade e custódia, conforme o caso, envolvidas na Operação, nos respectivos valores mencionados na Tabela “Despesas Iniciais”, acima.

Exclusivamente em relação à taxa de registro da oferta CRI perante a CVM, esta será paga diretamente pela Devedora, com recursos próprios, ainda que o valor da referida taxa conste da Tabela “Despesas Iniciais”, acima.

I. Demais Despesas Recorrentes

- (a) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora (exclusivamente com recursos do patrimônio separado dos CRI) que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível à Devedora, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (b) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora (e demais contas correntes de titularidade da Securitizadora, em benefício do patrimônio separado dos CRI);
- (c) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (d) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (e) Eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (f) Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às assembleias gerais de Titulares dos CRI;
- (g) Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração e manutenção da Operação, incluindo:
 - (1) remuneração dos prestadores de serviços;
 - (2) despesas com sistema de processamento de

dados, incluindo 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; (3) despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em Cartórios e emolumentos em geral; (4) despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências; (5) despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas; (6) despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e (7) quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração e manutenção da Operação e do patrimônio separado dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;

- (h) 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 dos CRI ou, ainda, patrimônio separado dos CRI;
- (i) 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 dos CRI;
- (j) 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, conforme o caso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (k) As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Operação;
- (l) Despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora, quando necessárias à realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (m) Honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;
- (n) Todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e constrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial;
- (o) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao patrimônio separado dos CRI e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e
- (p) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

Responsabilidade pelas Despesas da Operação

(1) Despesas de Responsabilidade da Devedora

São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto nos Lastros 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 C

Fórmulas

Fórmulas

- (1) **Remuneração.** A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

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 da respectiva série, 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:

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

$Fator DI$ = 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 arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n [1 + TDI_k]$$

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.

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

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

Onde:

DI_k = 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:

$Spread$ = 3,30% (três inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano; com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e

dois) Dias Úteis.

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, 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 "DP" 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 (dezesesseis) 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 $(Fator DI \times Fator Spread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) Para efeito do cálculo de DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo. Caso o dia a ser considerado como referência para definição da Taxa DI não seja Dia Útil, deve-se adotar o Dia Útil imediatamente anterior (exemplo: para cálculo no dia 25, o DI_k considerado será o publicado no final do dia 24 pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pressupondo-se que os dias 25, 24 são Dias Úteis).

Indisponibilidade da Taxa DI

- (i) 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.
- (ii) Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 30 (trinta) 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 7 (sete) 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 para deliberar, em comum acordo com a Devedora 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 Devedora e a Securitizadora, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.
- (iii) 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.
- (iv) Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Devedora e a Securitizadora, a Devedora deverá realizar o Resgate Antecipado Compulsório 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 Integralização (NC) 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:

$$AMi = VNe \times T_{Ai}$$

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;

T_{Ai} = 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 pela Securitizadora de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Prêmio de Pagamento Antecipado} = \text{Valor do Pagamento Antecipado} \times 2,00\% \text{ (dois inteiros por cento)}$$

- (4) **LTV.** O LTV será calculado pela Securitizadora de acordo com a seguinte fórmula:

$$LTV = (\text{Saldo Devedor dos CRI} - \text{Cash Collateral}) / \text{Valor dos Imóveis Garantia}$$

Sendo,

Cash Collateral: Recursos retidos na Conta Centralizadora em excesso aos Fundos, retido para fins de enquadramento do LTV.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: CD4BZ-VLKVD-XC2ZF-6DT3J

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Amanda Regina Martins (CPF ***.987.638-**)

Bianca Galdino Batistela (CPF ***.766.477-**)

Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira (CPF ***.675.697-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/CD4BZ-VLKVD-XC2ZF-6DT3J>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>