



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DA 171ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA**



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Securitizadora - Categoria "S1"
CNPJ nº 41.811.375/0001-19

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

EURO PARTICIPAÇÕES E URBANISMO LTDA.
CNPJ nº 01.504.037/0001-10

26 de junho de 2026.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 171ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA EURO PARTICIPAÇÕES E URBANISMO LTDA.

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

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

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Agente Fiduciário dos CRI”, sendo o Agente Fiduciário e a Emissora doravante designados em conjunto como “Partes” e individual e indistintamente como “Parte”),

RESOLVEM firmar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 171ª (Centésima Septuagésima Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Euro Participações e Urbanismo Ltda.*” (“Termo de Securitização”), de acordo com a Lei nº 9.514 (conforme definido abaixo), a Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), conforme os termos e condições a seguir descritos.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto nos demais Documentos da Operação (conforme definido abaixo); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de



Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados:

“ <u>Afiliadas</u> ”:	Significa, em relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade que seja sua controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora.
“ <u>Agente de Liquidação</u> ” e “ <u>Escriturador</u> ”:	Significa a 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.
“ <u>Agente Fiduciário dos CRI</u> ”:	Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
“ <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”:	Significa a alienação fiduciária, sob condição suspensiva, de 100% (cem por cento) das quotas de titularidade das sócias da GBDU Empreendimentos, a ser constituída pelas sócias da GBDU Empreendimentos, na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência da GBDU Empreendimentos, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
“ <u>Alienação Fiduciária de Imóvel - Apartamento</u> ”:	Significa a alienação fiduciária do Apartamento, a ser constituída pelos Avalistas PF, na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência e anuência da Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel - Apartamento.
“ <u>Alienação Fiduciária de Imóveis - Grand Forest</u> ”:	Significa a alienação fiduciária da propriedade superveniente das Unidades AFI, a ser constituída pela GBDU Empreendimentos e pelos Terrenistas (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis - Grand Forest), na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, e com interveniência e anuência da Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis - Grand Forest.
“ <u>Amortização</u> ”:	Significa a amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a qual está descrita no presente Termo de Securitização.
“ <u>ANBIMA</u> ”:	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“ <u>Anúncio de Encerramento de Distribuição</u> ”:	O anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
“ <u>Anúncio de Início de Distribuição</u> ”:	O anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160.



“ <u>Apartamento</u> ”	Significa o apartamento nº 3101, tipo “B”, situado no 31º pavimento do Edifício Maison Heritage, localizado na Rua Montevideu, nº 707, na cidade de Londrina, estado do Paraná, objeto da matrícula nº 98.012 do 1º Ofício da Comarca de Londrina - PR.
“ <u>Aplicações Financeiras Permitidas</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.15 deste Termo de Securitização.
“ <u>Assembleia Especial de Titulares dos CRI</u> ” ou “ <u>Assembleia Especial</u> ”:	As assembleias especiais de Titulares dos CRI, realizadas na forma das cláusulas 14.1 e seguintes deste Termo de Securitização.
“ <u>Aval</u> ”:	Significa a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas em favor da Emissora, nos termos do Termo de Emissão.
“ <u>Avalistas</u> ”:	Significa, em conjunto, os Avalistas PF e o Avalistas PJ.
“ <u>Avalistas PF</u> ”:	Significa, em conjunto, o Sr. FABIO RIBEIRO DA FONSECA , brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime da comunhão universal de bens, portador da cédula de identidade RG nº 1.418.762 SSP/PR, inscrito no CPF sob o nº 454.098.709-72, residente e domiciliado na cidade de Londrina, estado do Paraná, na Rua Montevideu, nº 707, apartamento 3101, Parque Guanabara, CEP 86.050-020 e a Sra. CAROLINA MARIA ODEBRECHT PIMENTEL DA FONSECA , brasileira, biomédica, casada sob o regime da comunhão universal de bens, portadora da cédula de identidade RG nº 1.860.642 SSP/PR, inscrita no CPF sob o nº 765.851.409-82, residente e domiciliada na cidade de Londrina, estado do Paraná, na Rua Montevideu, nº 707, apartamento 3101, Parque Guanabara, CEP 86.050-020.
“ <u>Avalistas PJ</u> ”:	Significa, em conjunto, a GBDU Empreendimentos e a Rondon Plaza.
“ <u>B3</u> ”:	Significa a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3 , instituição devidamente autorizada pelo BCB e pela CVM para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“ <u>BCB</u> ”:	Significa o Banco Central do Brasil.
“ <u>Cartórios de RTD</u> ”:	Significam os respectivos cartórios de registros de títulos e documentos da comarca de Rondonópolis, de Guarapuava ou de Londrina.
“ <u>CCI</u> ”:	Significa as CCI, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”:	Significa a cessão fiduciária sobre (i) os Recebíveis Shopping; (ii) os Recebíveis Unidades GBDU e (iii) os Recebíveis Unidades 61%; e (iv) os Direitos das Contas Vinculadas, a ser constituída pela Devedora, pela GBDU Empreendimentos e pela Rondon Plaza, na qualidade de fiduciários, em favor da Securitizadora, nos termos do Contratos de Cessão Fiduciária.
“ <u>CETIP 21</u> ”:	Significa o módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3).



“ <u>CMN</u> ”:	Significa o Conselho Monetário Nacional.
“ <u>CNPJ</u> ”:	Significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”:	Significa, quando referidos em conjunto, o Código ANBIMA de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas.
“ <u>Código ANBIMA de Ofertas Públicas</u> ”:	Significa o “ <i>Código de Ofertas Públicas</i> ”, publicado pela ANBIMA e em vigor desde 15 de julho de 2024.
“ <u>Código Civil</u> ”:	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
“ <u>COFINS</u> ”:	Significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“ <u>Comunicação de Vencimento Antecipado</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.1.4 deste Termo de Securitização.
“ <u>Condições Precedentes para Integralização</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.5 deste Termo de Securitização.
“ <u>Condições Precedentes da Liberação 1</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.7.3 do Termo de Emissão e 5.7 deste Termo de Securitização.
“ <u>Condições Precedentes Subsequentes</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.7.4 do Termo de Emissão e 5.8 deste Termo de Securitização.
“ <u>Condições Precedentes</u> ”:	Significa, quando em conjunto, as Condições Precedentes da Liberação 1 e as Condições Precedentes Subsequentes.
“ <u>Condomínio Grand Forest</u> ”:	Significa o condomínio denominado “ <i>Grand Forest Residence Spa e Resort</i> ”, localizado na cidade de Guarapuava, estado do Paraná, na Rua Edison Correa Mendes, nº 1.111, cuja incorporação de condomínio encontra-se registrada no R-3 da matrícula nº 38.965 do 3º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava - estado do Paraná, em 17 de janeiro de 2020, com o posterior loteamento e abertura de matrículas autônomas para cada unidade autônoma do condomínio, conforme Av-7 da mesma matrícula, em 08 de outubro de 2020.
“ <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ”:	Significa a conta corrente nº 96910-8, na agência 3100, do Itaú Unibanco (cód. 341), de titularidade da Securitizadora.
“ <u>Conta de Livre Movimentação</u> ”:	Significa a conta corrente nº 168962-2, na agência 0252, do Banco Bradesco (cód. 237), de titularidade da Devedora.
“ <u>Conta de Livre Movimentação GBDU</u> ”:	Significa a conta corrente nº 13003361-1, na agência 2185, do Banco Santander (cód. 033), de titularidade da GBDU Empreendimentos.
“ <u>Conta Vinculada Recebíveis Shopping</u> ”:	Significa a conta corrente nº 10646201-3, agência nº 0001, na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda (cód. 310), de titularidade da Devedora e operacionalizada pela Securitizadora, aberta para recebimento, dos fluxos decorrentes dos Recebíveis Shopping.



<u>“Conta Vinculada Recebíveis Unidades”:</u>	Significa a conta corrente nº 11343648-9, da agência 0001, da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda (cód. 310), de titularidade da GBDU Empreendimentos e operacionalizada pela Securitizadora, aberta para recebimento, dos fluxos decorrentes dos Recebíveis Unidades GBDU e dos Recebíveis Unidades 61%.
<u>“Contas Vinculadas”</u>	Significa, em conjunto, a Conta Vinculada Recebíveis Shopping e a Conta Vinculada Recebíveis Unidades.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”:</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado entre os sócios da GBDU Empreendimentos, na qualidade de fiduciários, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência da GBDU Empreendimentos.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel - Apartamento”:</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças”</i> , celebrado entre os Avalistas PF, na qualidade de fiduciários, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência e anuência da Devedora.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis - Grand Forest”:</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado entre a GBDU Empreendimentos e os Terrenistas (conforme definido no Termo de Emissão), na qualidade de fiduciários, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência e anuência da Devedora.
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”:</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”</i> , celebrado entre a GBDU Empreendimentos, a Rondon Plaza e a Devedora, na qualidade de fiduciários, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária.
<u>“Contrato de Parceria”</u>	Significa o <i>“Contrato de Parceria Imobiliária para Implantação e Execução de Empreendimento Imobiliário”</i> , conforme aditado de tempos em tempos, celebrado entre os Coproprietários do Imóvel Garantia (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) e a GBDU Empreendimentos.
<u>“CPF”:</u>	Significa o Cadastro da Pessoa Física do Ministério da Fazenda.
<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	O direito de crédito da Emissora em face da Devedora, correspondente à obrigação de pagamento de todos os valores devidos pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário, devidamente acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros valores e encargos eventualmente devidos por força do Termo de Emissão, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos da regulamentação aplicável.
<u>“CRI”:</u>	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da presente Emissão.
<u>“CRI em Circulação”:</u>	Significa, para fins de constituição de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que (i) a Emissora eventualmente possua em tesouraria; (ii) sejam de titularidade da Devedora, da Emissora, de empresas Afiliadas à Emissora e/ou à Devedora, bem como qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, cônjuge,



	companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.
“ <u>Cronograma Indicativo</u> ”:	Significa o cronograma indicativo previsto no Anexo III ao Termo de Emissão, conforme replicado no Anexo VI ao presente Termo de Securitização.
“ <u>CSLL</u> ”:	Significa a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
“ <u>CVM</u> ”:	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data da Amortização</u> ”:	Significam as datas de pagamento da Amortização conforme cronograma constante do Anexo II deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.7.
“ <u>Data de Integralização</u> ”:	Significa qualquer data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3, sendo que, após a primeira Data de Integralização, a Securitizadora deverá ser comunicada a respeito da intenção de realizar eventual integralização subsequente com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista.
“ <u>Data de Pagamento</u> ”:	Significa cada uma das datas de pagamento da Remuneração conforme cronograma constante do Anexo II deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.8.
“ <u>Decreto nº 6.306</u> ”:	Significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor.
“ <u>Destinação dos Recursos</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.2.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Devedora</u> ” ou “ <u>Euro</u> ”:	Significa a EURO PARTICIPAÇÕES E URBANISMO LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na cidade de Londrina, estado do Paraná, na Rua Ayrton Senna da Silva, nº 550, Sala 1002, Gleba Fazenda Palhano, CEP 86.050-460, inscrita no CNPJ sob o nº 01.504.037/0001-10.
“ <u>Dia Útil</u> ” ou “ <u>Dias Úteis</u> ”:	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“ <u>Direitos Cedidos</u> ”:	Significa, em conjunto, os Recebíveis e os Direitos das Contas Vinculadas.
“ <u>Direitos Creditórios</u> ” ou “ <u>Recebíveis</u> ”:	Significa, em conjunto, os Recebíveis Shopping, os Recebíveis Unidades GBDU e os Recebíveis Unidades 61%.
“ <u>Direitos das Contas Vinculadas</u> ”:	Significa os direitos creditórios decorrentes da titularidade das Contas Vinculadas.
“ <u>Distribuição Parcial</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.29 deste Termo de Securitização.
“ <u>Documentos Comprobatórios</u> ”:	Significa os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, quais sejam, notas fiscais e seus arquivos “XML” de autenticação (conforme aplicável), notas de débito, comprovantes de pagamento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo



	semestre, conforme o caso de cada despesa.
<u>“Documentos da Operação”</u> :	Significa, quando mencionados em conjunto, (i) o Termo de Emissão; (ii) os Instrumentos de Garantias; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Anúncio de Início de Distribuição; (vi) o Anúncio de Encerramento da Distribuição; (vii) eventuais aditamentos aos Documentos da Operação listados nos demais itens; e (viii) eventuais demais documentos relativos à Operação de Securitização.
<u>“Emissão das Notas Comerciais”</u> :	Significa a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, com garantias reais e fidejussória, da Devedora.
<u>“Emissão dos CRI”</u> ou <u>“Emissão”</u> :	Significa a presente 171ª (centésima septuagésima primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
<u>“Emissora”</u> ou <u>“Securitizadora”</u> :	Significa a CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u> :	Significa o <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”</i> , firmado nesta data pela Emissora e pela Instituição Custodiante.
<u>“Escriturador das Notas Comerciais”</u> :	Significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , conforme qualificada acima.
<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</u> :	Significa qualquer um dos eventos previstos na cláusula 13.4 deste Termo de Securitização, os quais poderão ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI, em benefício dos Titulares dos CRI.
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.1.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.1.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Fundo de Despesas”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.7 deste Termo de Securitização.
<u>“Fundo de Reserva”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.10 deste Termo de Securitização.
<u>“Garantias”</u> :	Significa, quando mencionadas em conjunto, o Aval, a Alienação Fiduciária do Imóvel - Apartamento, a Alienação Fiduciária de Imóveis - Grand Forest, a Alienação Fiduciária de Quotas, e a Cessão Fiduciária. Além disso, compõem garantias do adimplemento das Obrigações Garantidas o Fundo



	de Despesas e o Fundo de Reserva.
“ <u>GBDU Empreendimentos</u> ”:	Significa a GBDU-GUARAPUAVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na cidade de Guarapuava, estado do Paraná, na Rua Edison Correa Mendes, nº 1.111, Morro Alto, CEP 85.065-696, inscrita no CNPJ sob o nº 34.639.366/0001-27.
“ <u>Imóveis</u> ”:	Significa, em conjunto, o Condomínio Grand Forest, o Apartamento e o Shopping.
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme acima no preâmbulo deste Termo de Securitização, devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 32.
“Índice de Garantia Shopping”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.6.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>IN RFB 1.585</u> ”:	Significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
“ <u>Instrumentos de Garantias</u> ”:	Significa, quando mencionados em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel - Apartamento, Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis - Grand Forest, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária.
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	Significa os investidores profissionais, de acordo com definição do artigo 11 da Resolução CVM 30.
“ <u>IOF</u> ”:	Significa o IOF/Câmbio e o IOF/Títulos, quando referidos individual e indistintamente.
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”:	Significa o Imposto sobre Operações de Câmbio.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	Significa o Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.
“ <u>IPCA</u> ”:	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>IRRF</u> ”	Significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ <u>ISS</u> ”	Significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“ <u>JTF</u> ”:	Significa uma jurisdição com tributação favorecida.
“ <u>JUCESP</u> ”:	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>JUCEPAR</u> ”:	Significa a Junta Comercial do Estado do Paraná.
“ <u>JUCEMAT</u> ”:	Significa a Junta Comercial do Estado do Mato Grosso.
“ <u>Juntas Comerciais</u> ”:	Significa, em conjunto, a JUCESP, JUCEPAR e JUCEMAT.
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.10 deste Termo de Securitização.
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”:	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 8.981</u> ”:	Significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 10.931</u> ”:	Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 11.033</u> ”:	Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 11.101</u> ”:	Significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 14.183</u> ”:	Significa a Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme em vigor.



“ <u>Lei nº 14.430</u> ”:	Significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 9.514</u> ”:	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”:	Significa, em conjunto, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> , o <i>UK Bribery Act 2010</i> e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE).
“ <u>Liberação 1</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Unidades AFI</u> ”:	Significam as 23 (vinte e três) unidades autônomas do Condomínio Grand Forest, conforme detalhados no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária.
“ <u>Unidades GBDU</u> ”	Significam as unidades do Condomínio Grand Forest sobre os quais a GBDU Empreendimentos possui direito sobre a totalidade dos direitos creditórios gerados, nos termos do Contrato de Parceria, dentre os quais se incluem as Unidades AFI.
“ <u>Unidades 61%</u> ”:	Significam determinadas unidades do Condomínio Grand Forest, equivalentes a 61% (sessenta e um por cento), de propriedade da GBDU Empreendimentos, conforme detalhados no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária.
“ <u>MDA</u> ”:	Significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
“ <u>Montante Mínimo</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.29 deste Termo de Securitização.
“ <u>Notas Comerciais</u> ”:	Significa as 15.000 (quinze mil) notas comerciais com garantias reais e fidejussórias, em série única, da 1ª (primeira) emissão da Devedora, as quais serão integral e exclusivamente subscritas e integralizadas pela Emissora.
“ <u>Obras</u> ”:	Significa as obras e reformas do Shopping a serem realizadas com os recursos da presente Emissão.
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	Significa todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, decorrentes da Emissão dos CRI, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora perante a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: (i) o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, abrangendo seu valor nominal unitário corrigido pela atualização monetária e acrescido dos juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão das Notas Comerciais; (ii) o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, (iii) todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Devedora, conforme o caso,



	relacionado à constituição, aditamento e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação.
“ <u>Oferta</u> ”:	Significa a distribuição primária dos CRI por meio de oferta pública, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, a ser conduzida pela própria Securitizadora, na qualidade de coordenador líder, conforme autorização que lhe confere o artigo 43 da Resolução CVM 60.
“ <u>Ônus</u> ”:	Significa qualquer ônus, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo ou gravame, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima.
“ <u>Ordem de Prioridade de Pagamentos</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.2 abaixo.
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”:	Significa o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes da Emissão das Notas Comerciais, pelos recursos decorrentes do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, e pelas respectivas Garantias, nos termos da Lei nº 14.430.
“ <u>Período de Capitalização</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.2.3 deste Termo de Securitização.
“ <u>PIS</u> ”:	Significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.
“ <u>Portaria MF 488</u> ”:	Significa a Portaria do Ministério da Fazenda nº 488, de 28 de novembro de 2014.
“ <u>Preço de Integralização</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Prêmio de Pré-Pagamento</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.3 deste Termo de Securitização.
“ <u>Recebíveis Shopping</u> ”:	Significa os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Rondon Plaza, sendo certo que tais direitos creditórios são pagos em conta de titularidade da Devedora, decorrentes de todos os contratos de locação formalizados entre a Rondon Plaza e os respectivos locatários das lojas do Shopping.
“ <u>Recebíveis Unidades GBDU</u> ”:	Significa os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora e da GBDU Empreendimentos, decorrentes dos contratos de compra e venda, celebrados ou a serem celebrados, das Unidades GBDU.
“ <u>Recebíveis Unidades 61%</u> ”:	Significa os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da GBDU Empreendimentos, decorrentes dos



	contratos de compra e venda, celebrados ou a serem celebrados, das Unidades 61%.
<u>“Recebíveis Grand Forest”</u> :	Significa, em conjunto, os Recebíveis Unidades GBDU e os Recebíveis Unidades 61%.
<u>“Regime Fiduciário”</u> :	Significa o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, decorrentes da Emissão das Notas Comerciais, representados pelas CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado.
<u>“Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas”</u> :	Significa as “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, publicadas pela ANBIMA e em vigor desde 24 de março de 2025.
<u>“Relatório(s) de Destinação dos Recursos”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.2.2.3 deste Termo de Securitização.
<u>“Remuneração”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.10 deste Termo de Securitização.
<u>“Resgate Antecipado Facultativo Total”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.3 abaixo.
<u>“Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Resolução CMN nº 4.373”</u> :	Significa a Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor.
<u>“Resolução CMN 5.118”</u> :	Significa a Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor.
<u>“Resolução CVM 17”</u> :	Significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
<u>“Resolução CVM 30”</u> :	Significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
<u>“Resolução CVM 32”</u> :	Significa a Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor.
<u>“Resolução CVM 60”</u> :	Significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 160”</u> :	Significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
<u>“RFB”</u> :	Significa a Receita Federal do Brasil.
<u>“RGI Competentes”</u> :	Significa, em conjunto e indistintamente, o 1º Ofício da Comarca de Londrina - estado do Paraná e o 3º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava - estado do Paraná.
<u>“Rito de Registro Automático de Distribuição”</u> :	Significa o rito de registro automático de distribuição para emissores e valores mobiliários elegíveis, conforme artigos 26, inciso VIII, alínea a, e 27 da Resolução CVM 160, e das demais disposições legais e regulamentares



	aplicáveis, a partir do qual o registro da Oferta não se sujeita à análise prévia da CVM e a distribuição pode ser realizada automaticamente.
“ <u>Rondon Plaza</u> ”:	Significa a RONDON PLAZA SHOPPING LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na cidade de Rondonópolis, estado do Mato Grosso, na Avenida Julio José de Campos, nº 325, Térreo, Pq. Sagrada Família, CEP 78.710-129, inscrita no CNPJ sob o nº 01.004.734/0001-01.
“ <u>Shopping</u> ”:	Significa o imóvel denominado “ <i>Rondon Plaza Shopping</i> ” situado na cidade de Rondonópolis, no estado do Mato Grosso, na Avenida Rotary Internacional, nº 1950, Sagrada Família, CEP 78735-219, objeto da matrícula nº 48.283, do Registro de Imóveis - Cartório do 1º Ofício de Rondonópolis, MT.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 11.5 deste Termo de Securitização.
“ <u>Termo de Emissão</u> ”:	Significa o “ <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Euro Participações e Urbanismo Ltda.</i> ”, celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e os Avalistas, por meio do qual as Notas Comerciais foram emitidas pela Devedora.
“ <u>Termo de Securitização</u> ”:	Significa o presente “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 171ª (centésima septuagésima primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Euro Participações e Urbanismo Ltda.</i> ”.
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”:	Significam os detentores de CRI que deverão ser Investidores Profissionais.
“ <u>Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.3 deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Inicial do Fundo de Despesas</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.7 deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.7 deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.4 deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>VX Informa</u> ”:	Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário dos CRI em seu website (https://vortex.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade. A regra em referência



deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação, inclusive nas atas de Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

2. AUTORIZAÇÃO E REGISTROS

2.1. A presente Emissão dos CRI e a Oferta não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do artigo 20, parágrafo terceiro, do estatuto social da Emissora aprovado pela assembleia geral extraordinária realizada em 09 de dezembro de 2025, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 28 de janeiro de 2026 sob o nº 014.887/26-5.

3. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vinculará, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, conforme as características descritas na cláusula 4 abaixo.

3.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, serão vinculados à presente Emissão, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com valor nominal total de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) na Data de Emissão, cuja titularidade será obtida pela Emissora por meio da assinatura do Termo de Emissão.

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

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

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



paga à Instituição Custodiante; **(e)** remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI; **(f)** despesas relativas ao registro de ativos no sistema eletrônico da B3; e **(g)** averbações e/ou registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;

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

3.5. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários: será **(i)** emitida sob a forma escritural; **(ii)** custodiada pela Instituição Custodiante na forma prevista nos §§ 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931; e **(iii)** devidamente registrada na B3, conforme disposto no § 4º-A do artigo 18 da Lei nº 10.931.

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

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

4. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI, REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO, FORMA DE DISTRIBUIÇÃO, DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E DECLARAÇÕES

4.1. Identificação dos CRI

4.1.1. Número da Emissão: Os CRI integram a 171ª (centésima septuagésima primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

4.1.2. Valor Total da Emissão dos CRI: O valor total da Emissão dos CRI é de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão").

4.1.3. Número de Séries: A Emissão será realizada em série única.

4.1.4. Valor Nominal Unitário dos CRI: Os CRI possuem o valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil



reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) (“Valor Nominal Unitário”).

4.1.5. Quantidade de CRI: Serão emitidos 15.000 (quinze mil) CRI.

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

4.1.7. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, os CRI serão emitidos em 30 de junho de 2026 (“Data de Emissão”).

4.1.7.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a primeira Data de Integralização (“Data de Início da Rentabilidade”).

4.1.8. Prazo e Data de Vencimento: Observado o disposto neste Termo de Securitização, os CRI terão prazo de 4.375 (quatro mil, trezentos e setenta e cinco) dias corridos contados da respectiva Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 22 de junho de 2038 (“Data de Vencimento”), conforme disposto no Anexo II ao presente Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses resgate antecipado dos CRI em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como de Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e conforme previsto neste Termo de Securitização.

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

4.1.10. Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 12,40% (doze inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), conforme a fórmula constante da Cláusula Sexta a seguir (“Remuneração” ou “Juros Remuneratórios”).

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



4.1.12. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 11.1 e seguintes abaixo.

4.1.13. Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, no âmbito dos CRI, sendo certo que os Créditos Imobiliários contarão com as Garantias, a serem constituídas nos termos previstos no Termo de Emissão e nos respectivos Instrumentos de Garantias.

4.1.14. Subordinação: Não há.

4.1.15. Coobrigação da Emissora: Não há.

4.1.16. Garantia Flutuante: Não há.

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

- (i) Categoria: Corporativo. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações;
- (ii) Concentração: Concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados na Devedora. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações;
- (iii) Tipo de Segmento: Shopping e Lojas. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações; e
- (iv) Tipo de contrato com lastro: Valores mobiliários representativos de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

4.1.18. Revolvência: Não há.

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

4.1.20. Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3.

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



multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.

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

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

4.1.24. Fatores de Risco: Os fatores de risco estão elencados na cláusula 19.1 deste Termo de Securitização.

4.1.25. Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento dos CRI liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário junto a Investidores Profissionais, a qualquer momento. Na presente data, a Emissão não cumpre os requisitos regulamentares (em especial, a realização da auditoria das demonstrações financeiras da Devedora), de modo que os CRI não poderão ser negociados e/ou revendidos junto a investidores qualificados, conforme definição constante do artigo 12 da Resolução CVM 30, sendo certo que, caso haja o cumprimento de todos os requisitos regulamentares, os CRI poderão ser negociados junto a investidores qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso II do artigo 86 da Resolução CVM 160. Ainda, na presente data, a Emissão não cumpre com os requisitos previstos no artigo 33, § 10, e artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 e no item V do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE e não teve dispensa de tais requisitos pela SSE, de forma que, a princípio, após 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, os CRI ainda não poderão ser revendidos ao público investidor em geral.

4.1.26. Forma de Distribuição dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública, por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, estando, portanto, os registros automaticamente dispensados de análise prévia pela CVM e as distribuições automaticamente realizadas, no Valor Total da Emissão, sob regime de melhores esforços.

4.1.27. Registro da Oferta: O início da Oferta está condicionado à apresentação e ao cumprimento, pela Emissora à CVM, conforme aplicável, dos requisitos e procedimentos indicados no artigo 27 da Resolução CVM 160, incluindo, sem limitações, considerando o público-alvo da Oferta, qual seja, Investidores Profissionais: (i) o pagamento da taxa de fiscalização; (ii) o preenchimento do formulário eletrônico de requerimento de registro da Oferta; e (iii) declaração de registro atualizado da Emissora.



4.1.27.1. Registro no banco de dados da ANBIMA. A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 19 do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

4.1.27.2. Registro da Oferta na ANBIMA. Nos termos do artigo 15 e seguintes, Capítulo VII, Seção I, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, a Oferta será registrada na ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição.

4.1.28. Resultado e encerramento da Oferta: O resultado da Oferta deverá ser divulgado no Anúncio de Encerramento da Distribuição, pela Emissora à CVM, nos termos da regulamentação aplicável, tão logo seja observado os seguintes eventos, o que acontecer primeiro: (i) a subscrição da totalidade dos CRI; (ii) a colocação do Montante Mínimo, tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, sendo certo que os CRI não colocados serão cancelados; ou (iii) o decurso do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da divulgação do Anúncio de Início de Distribuição. A divulgação deve ocorrer em conformidade com o disposto no artigo 13 da Resolução CVM 160.

4.1.28.1. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro dentre os eventos indicados na cláusula 4.1.28 acima, a Emissora deverá encerrar a Oferta por meio da divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição, devendo referido Anúncio de Encerramento da Distribuição ser feito, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM.

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

4.1.29. Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial dos CRI, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Montante Mínimo") e observado que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora ("Distribuição Parcial").

4.1.29.1. No momento da subscrição dos CRI, o Investidor Profissional poderá condicionar a sua adesão à subscrição dos CRI à colocação (i) da totalidade dos CRI; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI.

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

4.2. Destinação dos Recursos

4.2.1. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora



exclusivamente para integralização das Notas Comerciais, observadas as retenções na Conta do Patrimônio Separado para pagamento das despesas iniciais, constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.

4.2.2. Os recursos líquidos captados pela Devedora em razão da integralização das Notas Comerciais serão destinados, integral e exclusivamente, pela Devedora ou por sociedades do seu grupo econômico, para arcar com os gastos, custos e as despesas futuras, de natureza imobiliária, diretamente atinentes às Obras do Shopping, conforme Cronograma Indicativo (“Destinação dos Recursos”).

4.2.2.1. 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.

4.2.2.2. É vedada a utilização dos recursos captados pela Devedora com a Emissão das Notas Comerciais para qualquer finalidade diversa daquela expressa na cláusula 4.2.2 acima, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado.

4.2.2.3. Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, a Devedora se obrigou a informar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, a comprovação da utilização dos recursos captados por meio da Emissão das Notas Comerciais, de acordo com a Destinação dos Recursos, relativa às Obras por meio da apresentação de relatórios semestrais, nos dias 31 de julho e 31 de janeiro, na forma do Anexo II do Termo de Emissão, conforme replicado no Anexo VII deste Termo de Securitização (“Relatório(s) de Destinação dos Recursos”), atestando a relação entre os valores indicados no respectivo Relatório de Destinação dos Recursos e os Documentos Comprobatórios incorridos no semestre anterior, sendo que o primeiro relatório de verificação deverá ser apresentado, relativamente ao semestre findo em 31 de dezembro de 2026, em 31 de janeiro de 2027.

4.2.2.4. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a Destinação dos Recursos, nos termos previstos nesta cláusula 4.2.2 acima, comprometendo-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos, na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

4.2.2.5. O Agente Fiduciário dos CRI analisará o(s) Relatório(s) de Destinação dos Recursos e os Documentos Comprobatórios enviados pela Devedora. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário



dos CRI para os fins de comprovação da Destinação dos Recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

4.2.2.6. O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, houver a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento dos Documentos da Operação ou notificação ao Agente Fiduciário. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

4.2.2.7. Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novos imóveis a serem objeto da Destinação dos Recursos, além daquele inicialmente previsto nos termos no Anexo IV do Termo de Emissão, conforme replicado no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observados os regramentos previstos na Cláusula 14 abaixo, sendo certo que deverão ser celebrados aditamentos ao Termo de Emissão e ao presente Termo de Securitização e a qualquer outro Documento da Operação, conforme aplicável.

4.2.2.8. A Devedora declarou, nos termos do Termo de Emissão, que as Obras objeto da Destinação dos Recursos não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em notas comerciais ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora e/ou empresas do grupo. Não obstante, a Devedora declara que os Documentos Comprobatórios não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

4.2.2.9. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos à Emissão das Notas Comerciais nas Obras, nos termos do Termo de Emissão.

4.2.2.10. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do Termo de Emissão, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI 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 Emissão das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula 4.2.2, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI e/ou do Agente Fiduciário dos CRI e/ou comprovado dolo da Securitizadora.

4.2.2.11. A data limite para que haja a efetiva Destinação dos Recursos em sua totalidade



corresponde à Data de Vencimento, sendo certo que, ocorrendo o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, em qualquer dos casos, com o consequente resgate antecipado dos CRI, as obrigações da Devedora quanto à Destinação dos Recursos, incluindo o envio do(s) Relatório(s) de Destinação dos Recursos e/ou dos Documentos Comprobatórios e ao pagamento dos valores devidos ao Agente Fiduciário dos CRI referentes à verificação da Destinação dos Recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que seja comprovada a destinação da totalidade dos recursos da presente Emissão, perdurando, da mesma forma, a obrigação do Agente Fiduciário dos CRI de realizar a verificação da Destinação dos Recursos, nos termos aqui previstos.

4.2.3. Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos oriundos do Termo de Emissão e que terão destinação com despesas futuras relacionadas às Obras, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação do atendimento à cláusula 4.2.2.4 acima, na periodicidade prevista na referida cláusula.

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

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

4.2.5. A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão, estar 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: (i) ser pessoa jurídica cujo setor principal de atividade é o setor imobiliário, assim como o são todos os codevedores ou garantidores da Emissão das Notas Comerciais; (ii) não ser companhia aberta e não ter parte relacionada com companhia aberta; (iii) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BCB, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (iv) destinar os recursos obtidos com a Emissão das Notas Comerciais em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

4.2.6. Os Avalistas declararam, no âmbito do Termo de Emissão, estarem aptos a figurarem como avalistas das Obrigações Garantidas, decorrentes das Notas Comerciais, que serão lastro dos CRI, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na Resolução CMN 5.118, incluindo: (i) serem pessoa



jurídica cujo setor principal de atividade é o setor imobiliário; (ii) não serem partes relacionadas com companhia aberta; e (iii) não serem partes integrantes de conglomerado prudencial, em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

4.3. Declarações

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

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

5. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão integralizados em uma ou mais datas, em moeda corrente nacional, nos termos do competente documento de aceitação da Oferta, observados os termos e condições aqui estabelecidos, mediante pagamento (i) do seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização; ou (ii) caso os CRI sejam integralizados em uma Data de Integralização posterior, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido de Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data de sua efetiva integralização, sendo admitido com ágio ou deságio, conforme o caso conforme cláusula 3.6 acima (“Preço de Integralização”).

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

5.3. Adesão Contratual: A Emissora, na qualidade de coordenador líder, poderá, a seu exclusivo critério, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta, desde que tal participação não represente qualquer aumento de custos para a Devedora, sendo que, neste caso, serão celebrados termos de adesão à presente Oferta (“Termos de Adesão”) entre a Emissora e as instituições financeiras subcontratadas (“Participantes Especiais”).

5.4. Os Termos de Adesão estabelecerão os termos e as condições para colocação dos CRI no âmbito da Oferta pelos Participantes Especiais, inclusive, sem limitação, quanto ao regime de colocação dos CRI no âmbito da Oferta e aos procedimentos para pagamento das quantias devidas a título de comissionamento pela colocação dos CRI no âmbito da Oferta.

5.5. Por meio da celebração do respectivo Termos de Adesão, os Participantes Especiais deverão aderir integralmente às disposições deste Termo de Adesão e dos demais Documentos da Operação e outorgar poderes à Emissora para representá-los em todos os atos necessários para a consecução da Oferta.



5.6. Condições Precedentes de Integralização: A subscrição e integralização dos CRI ocorrerá após o atendimento cumulativo das seguintes condições precedentes, as quais ficam sujeitas à verificação pela Emissora (“Condições Precedentes para Integralização”):

- (i) constituição dos Créditos Imobiliários, que servirão de lastro aos CRI, por meio da assinatura do Termo de Emissão;
- (ii) recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação de Securitização realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação de Securitização, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação de Securitização, incluindo o recebimento da lista de auditoria final, realizada pelos assessores legais da operação; e
- (iii) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação de Securitização, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério e sem vedações de utilização, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação de Securitização.

5.7. Condições Precedentes da Liberação 1: A Emissora fará a primeira integralização das Notas Comerciais exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, e a correspondente liberação de até 70% (setenta por cento) dos recursos líquidos referente ao volume total da Operação de Securitização, observadas as retenções necessárias ao pagamento das Despesas Iniciais e à composição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva (“Liberação 1”) na mesma data da primeira integralização dos CRI, desde que os recursos de tal integralização sejam creditados na Conta do Patrimônio Separado até as 16:00 (dezesesseis horas), inclusive, em cada data de integralização, ou no Dia Útil imediatamente subsequente, caso a integralização dos CRI seja concluída após tal hora, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades e/ou correções monetárias e, cumulativamente, da data da verificação, pela Emissora, do cumprimento cumulativo e integral, pela Devedora, das condições precedentes previstas no Termo de Emissão (“Condições Precedentes da Liberação 1”), sendo que, após a Liberação 1, eventual dispensa deverá ser aprovada pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. Todas as Condições Precedentes da Liberação 1 estão listadas na cláusula 5.7.3 do Termo de Emissão.

5.8. Condições Precedentes Subsequentes: A Emissora fará as liberações de recursos subsequentes à Liberação 1, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da verificação, pela Emissora, do cumprimento cumulativo e integral das condições precedentes previstas a seguir (“Condições Precedentes Subsequentes” e, em conjunto com as Condições Precedentes da Liberação 1, “Condições Precedentes”), sendo que eventual dispensa deverá ser aprovada pelos Titulares dos CRI reunidos em



Assembleia Especial. Todas as Condições Precedentes Subsequentes estão listadas na cláusula 5.7.4 do Termo de Emissão.

6. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

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

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

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

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

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

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

onde:

NI_k = Número do índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês da Data de Pagamento. A título de exemplificação, caso a Data de Pagamento seja em julho de 2026, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de junho de 2026, divulgado no mês de julho de 2026;

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

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

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

Observações:

(i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem



necessidade de ajuste a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;

(ii) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(iii) os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

(iv) Considera-se como mês da atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Pagamento consecutivas.

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

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

Onde:

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

“Nik-1” = conforme definido acima; e

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

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

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

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

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

6.1.1. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do IPCA”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta)



dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial, nos termos do Termo de Securitização, para os Titulares dos CRI definirem, de comum acordo com as partes signatárias dos Termos de Emissão, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Índice Substitutivo”). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nos Termos de Emissão, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao grupo consultivo permanente macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Devedora quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior do IPCA.

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

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

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

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

Onde:

“J” = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VN_a” = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso;

“Fator Juros” = fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:



Taxa = 12,40 (doze inteiros e quarenta centésimos); e

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

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

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

6.2.3. Para fins deste Termo de Securitização, considera-se “Período de Capitalização” o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na Data de Pagamento imediatamente subsequente (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; ou (ii) na última Data de Pagamento (inclusive), e termina na Data de Pagamento imediatamente subsequente ou na Data de Vencimento (exclusive), conforme o caso, para os demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

6.3. Amortização dos CRI: O Valor Nominal Unitário será amortizado conforme cronograma de amortização constante no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização.

6.3.1. Direito ao Recebimento dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

7. RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

7.1. Resgate Antecipado Facultativo Total de Tributos: A Devedora poderá, independentemente da vontade da Securitizadora, e, conseqüentemente, dos Titulares dos CRI, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão, na eventual hipótese de acréscimo ou majoração de Tributos de responsabilidade da Devedora, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, com o conseqüente cancelamento das Notas Comerciais (“Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos”).

7.1.1. A Devedora deverá comunicar a Securitizadora sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos mediante comunicação escrita endereçada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado à Securitizadora deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, incluindo (i) a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos (conforme definido abaixo); (ii) a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

7.1.2. O valor a ser pago em relação a cada uma das Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos será o Valor Nominal Unitário, saldo do Valor Nominal Unitário, Valor Nominal



Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, das Notas Comerciais da respectiva série acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, sem prejuízo do pagamento dos respectivos Encargos Moratórios e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos deste Termo de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, caso aplicáveis (“Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos”), e sem qualquer prêmio.

7.1.3. O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos deverá ser realizado obrigatoriamente em um Dia Útil.

7.1.4. A Devedora deverá, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, comunicar ao Escriturador das Notas Comerciais a respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

7.2. Ordem de Prioridade de Pagamentos: A partir da Data de Emissão, os Recebíveis deverão ser direcionados e depositados, mensalmente, nas respectivas Contas Vinculadas e acompanhados pela Securitizadora, de modo que sejam utilizados pela Securitizadora, prioritariamente, no mês da respectiva Data de Pagamento, de acordo com a seguinte ordem de prioridades de pagamento (“Ordem de Prioridade de Pagamentos”) e com as seguintes regras, conforme aplicável, observado que (i) deverão ser utilizados, em um primeiro momento, os Recebíveis Shopping e, em caso de insuficiência de recursos, serão utilizados os Recebíveis Grand Forest; e (ii) somente deverá haver retenção na Conta Vinculada Recebíveis Unidades para atendimento da Ordem de Prioridade de Pagamentos caso tenha sido verificado o descumprimento de qualquer obrigação da Devedora, pecuniárias ou não pecuniárias, nos termos do Termo de Emissão, sendo certo que, caso contrário, os recursos serão liberados à Devedora:

- (i) pagamento das despesas da Operação de Securitização em aberto, se existirem, bem como retenção das despesas da Operação de Securitização vincendas no mês subsequente;
- (ii) despesas e encargos do Patrimônio Separado, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado, contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (iii) recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a referida recomposição do Fundo de Despesas;
- (iv) pagamento de eventuais parcelas dos Juros Remuneratórios em atraso, se houver;
- (v) pagamento de eventual valor devido a título de amortização programada em atraso, se houver;



- (vi) pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente vencidos;
- (vii) amortização programada, de acordo com o cronograma constante do Anexo I ao presente Termo de Emissão, se houver naquele mês;
- (viii) recomposição do Fundo de Reserva, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Reserva vir a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a referida recomposição do Fundo de Reserva;
- (ix) eventuais excedentes serão aplicados da seguinte forma:
 - (a) caso haja descumprimento de qualquer das obrigações da Emitente, pecuniárias ou não pecuniárias, vencidas nos termos dos Documentos da Operação, os recursos excedentes oriundos dos Recebíveis serão retidos até que a Securitizadora ateste o cumprimento das obrigações vencidas da Devedora; ou
 - (b) caso todas as obrigações da Emitente, pecuniárias ou não pecuniárias, vencidas nos termos dos Documentos da Operação, estejam integralmente cumpridas, no que diz respeito aos recursos excedentes de origem dos Recebíveis, haverá a liberação à Devedora ou à GBDU Empreendimentos, mediante transferência para a Conta de Livre Movimentação da Devedora ou para a Conta de Livre Movimentação da GBDU, conforme o caso.

7.2.2. Caso o fluxo dos Direitos Creditórios não seja suficiente para o pagamento dos itens (i) a (viii) da cláusula 7.2 acima, a Securitizadora procederá com a cobrança dos créditos relativos às Notas Comerciais. Neste caso, os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos às Notas Comerciais deverão ser depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para pagamentos das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, sem qualquer ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

7.2.3. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos das Notas Comerciais, poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas, observada a ordem de prioridade de pagamentos estabelecida na Cláusula 7.2 acima

7.3. Resgate Antecipado Facultativo Total: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, a partir da primeira Data de Integralização, inclusive, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais e, conseqüentemente, a Securitizadora realizará o resgate antecipado da totalidade dos CRI ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), sendo vedado o resgate parcial. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Devedora será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais a serem resgatadas, ou o seu saldo, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração, desde a Data do Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total; bem como (ii) de



prêmio de pré-pagamento de 2,0% (dois por cento) do Valor Nominal Unitário ou seu saldo, multiplicado pela *duration* residual, conforme o caso (“Prêmio de Pré-Pagamento”); e (iii) demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total (“Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total”).

7.4. A Devedora realizará o Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme o caso, mediante envio de comunicação ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, com 30 (trinta) Dias Úteis de antecedência data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, sendo que na referida comunicação deverá constar: (i) a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total; (ii) a menção de que o Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total será calculado nos termos da cláusula 7.3 acima; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos do Termo de Emissão.

7.4.1. O Resgate Antecipado Facultativo Total seguirá os procedimentos de liquidação adotados pelo Escriturador.

7.4.2. Os CRI resgatados, conforme previsto na cláusula 7.3. acima, serão obrigatoriamente cancelados.

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

7.5. Não haverá amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais.

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

8. VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1. Vencimento Antecipado. Observados os prazos de cura definidos no Termo de Emissão, a Securitizadora, mediante aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá exigir o pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou seu saldo, conforme o caso, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão, e também cessar toda e qualquer integralização e/ou liberação que ainda não tenha ocorrido, na ocorrência de quaisquer dos eventos previstos nesta cláusula, sempre com relação à Devedora e/ou aos Avalistas, sendo que as hipóteses de vencimento antecipado de forma automática foram elencados na cláusula 8.1.1 abaixo e as hipóteses de vencimento antecipado de forma não automática foram elencados na cláusula 8.1.2 abaixo (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático” e “Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático”, referidos em conjunto como “Eventos de Vencimento Antecipado”):

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



- (i) ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, insolvência civil ou decretação de falência da Devedora, conforme aplicável, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; **(b)** pedido de autofalência da Devedora ou insolvência civil do Avalista PF, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; **(c)** pedido de falência ou qualquer processo similar em outra jurisdição formulado por terceiros em face da Devedora e não elidido no prazo legal; **(d)** propositura pela Emitente de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou qualquer processo similar em outra jurisdição; **(e)** ingresso em juízo pela Emitente com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo similar em outra jurisdição; ou **(vi)** encerramento das atividades da Devedora;
- (ii) nos casos previstos nos incisos II e III do artigo 333 e incisos I, IV e V do artigo 1.425 do Código Civil, respeitados os prazos previstos no Termo de Emissão com relação às obrigações estipuladas nos referidos artigos;
- (iii) constituição, pela Devedora, de qualquer ônus sobre as Notas Comerciais que não seja decorrente da sua vinculação aos CRI;
- (iv) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão, no todo ou em parte, a terceiros, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, das obrigações assumidas no Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, sem a prévia anuência da Titular das Notas Comerciais, mediante a consulta e aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;
- (v) se este Termo de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação forem declarados inválidos, nulos, ineficazes ou inexecutáveis, por qualquer lei, decisão judicial ou sentença arbitral;
- (vi) caso este Termo de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;
- (vii) questionamento judicial, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, sobre a validade e/ou exequibilidade dos Documentos da Operação;
- (viii) se a Devedora e/ou os Avalistas, seus respectivos representantes, conforme aplicável, forem condenados, por qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem o incentivo à prostituição e/ou trabalho infantil, trabalho escravo e quaisquer outros tópicos atinentes à legislação socioambiental, crime contra o meio ambiente ou por inobservância à legislação anticorrupção;
- (ix) em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra forma de constrição judicial do Shopping, do Condomínio Grand Forest, do Apartamento e/ou dos Recebíveis, exceto por atos de penhora vigentes na presente data, incluindo, mas não se limitando, a penhora registrada nos termos



do R.11/48.283, em 04 de março de 2022 e a indisponibilidade de bens averbada nos termos da Av. 12/48.283, em 18 de março de 2022 na matrícula do Shopping;

- (x) prolação de sentença condenatória transitada em julgado no âmbito da execução fiscal federal nº 0007429-63.2013.4.01.3600 em desfavor da Devedora, do Rondon Plaza ou dos Avalistas PF;
- (xi) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental que resulte na perda total da propriedade ou posse direta do Shopping; e
- (xii) ocorrência de sinistro que cause a destruição total do Shopping.

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

- (i) ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, insolvência civil ou decretação de falência dos Avalistas, conforme aplicável, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; ou **(b)** pedido de autofalência ou insolvência civil dos Avalistas, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição;
- (ii) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de qualquer obrigação pecuniária relativa a este Termo de Emissão e/ou aos demais Documentos da Operação, independente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis do respectivo inadimplemento, exceto nos casos em que houver prazo de cura específico para o cumprimento da referida obrigação, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios pela Devedora;
- (iii) mudança ou alteração do objeto social da Devedora, de forma a alterar as suas atuais atividades principais, ou a agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades principais atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora;
- (iv) redução do capital social da Devedora, sem o consentimento prévio dos Titulares dos CRI ou para a absorção de prejuízos, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, do artigo 1.053 do Código Civil;
- (v) cisão, fusão, incorporação, aquisição, qualquer outro tipo de reorganização societária da Emitente, sem a prévia e expressa aprovação da Securitizadora, em observância à deliberação dos Titulares dos CRI;
- (vi) alienação, cessão, doação e/ou a transferência de bens ou direitos sobre os quais tenha sido constituída a Alienação Fiduciária de Quotas, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e/ou a Cessão Fiduciária, exceto no curso normal dos negócios da Devedora;
- (vii) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, inclusive aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais local ou internacional, seja como parte ou como garantidora;



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

(ix) mora ou inadimplemento das obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que a obrigação deveria ter sido cumprida, sendo que o prazo de cura previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado;

(x) descumprimento de obrigações pecuniárias de qualquer contrato, título ou outro instrumento celebrado ou que venha a ser celebrado com quaisquer terceiros, no montante individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) para a Devedora e/ou para os Avalistas, observados os prazos de cura aplicáveis;

(xi) descumprimento, pela Devedora e/ou os Avalistas, de decisões administrativas, arbitrais ou judiciais transitadas em julgado, ou processos de execução com efeitos imediatos, em montante superior a R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), exceto se tais processos ou decisões forem objeto de garantia em juízo ou depósito judicial integral, conforme aplicável, e desde que não causem um Efeito Adverso Relevante;

(xii) existência de qualquer protesto de títulos ou negativação, da Devedora e/ou dos Avalistas, em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo - CCF ou Sistema de Informações de Crédito do BCB em face da Emitente e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), exceto se, no prazo legal ou no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, o que for maior, tiver sido validamente comprovado à Titular das Notas Comerciais que o protesto e/ou negativação foram: **(a)** cancelado(s), susado(s) ou suspenso(s); **(b)** efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; **(c)** garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo; ou **(d)** solucionados em decorrência de pagamento;

(xiii) existência de disputas, fiscalizações e/ou quaisquer outros procedimentos, judiciais, arbitrais ou extrajudiciais em valor individual ou agregado superior a R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), ou seu equivalente em outras moedas, que possam, no entendimento da Titular das Notas Comerciais, afetar o cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Avalistas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé pela Devedora e/ou pelos Avalistas, nas esferas administrativa judicial e/ou arbitral com a obtenção do efeito suspensivo e que não cause um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);

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



(xv) não regularização pela Devedora e/ou pelos Avalistas dos registros necessários nos RGI Competentes nos termos e prazos estabelecidos nos Documentos da Operação;

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

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

(xviii) perda, penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa com efeitos imediatos sobre bens, cujo valor contábil individual ou agregado seja superior a R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) para a Devedora e/ou para os Avalistas, exceto se, dentro de 15 (quinze) Dias Úteis, referida medida seja suspensa por outra decisão judicial ou administrativa;

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

(xx) ocorrência de sinistro parcial do Shopping e que não seja reparável em 6 (seis) meses, mediante a apresentação de comprovação técnica em até 20 (vinte) Dias Úteis contados do sinistro;

(xxi) caso as Contas Vinculadas sejam encerradas sem que ocorra a abertura de novas contas, de mesmo formato, junto à outra instituição financeira, em até 10 (dez) Dias Úteis;

(xxii) não observância, pela Devedora, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, do Índice de Garantia Shopping, caso o Índice de Garantia Shopping descumprido não venha a ser restabelecido nos prazos previstos no Termo de Emissão;

(xxiii) alteração do controle direto ou indireto da Devedora;



(xxiv) distribuição de lucros ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios acima do mínimo legal obrigatório, que é de 25% do lucro líquido ajustado, por aplicação subsidiária do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, caso a Devedora esteja em mora com quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Emissão;

(xxv) caso os Recebíveis deixem de ser cobrados diretamente pelas respectivas Contas Vinculadas;

(xxvi) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental que resulte na perda total da propriedade ou posse direta do Shopping, do Apartamento e/ou das Unidades;
e

(xxvii) ocorrência de sinistro que cause a destruição total do Apartamento e/ou das Unidades.

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

8.1.4. Caso venha a ser declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ciência da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado Automático ou da realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI que deliberou pelo referido vencimento antecipado, no caso de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, enviar comunicação com aviso de recebimento à Devedora, informando a declaração do vencimento antecipado e exigindo o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração, *calculada pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação (“Comunicação de Vencimento Antecipado”).

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



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

8.1.7. O resgate antecipado das Notas Comerciais decorrente do seu vencimento antecipado nos termos da cláusula 8.1 acima implicará no resgate antecipado da totalidade dos CRI.

9. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

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

9.1.1. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e disponibilizados pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 acima.

9.2. A Emissora se obriga a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

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



que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI; e (xi) indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

9.3. A Emissora se obriga, ainda, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos devem ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando, de acordo com as informações disponibilizadas: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (ii) não possuir ciência sobre a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, nos termos do Código ANBIMA.

9.4. A Emissora, neste ato, declara que:

9.4.1. Com relação a si:

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



- (v) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (vii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- (viii) possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos; e
- (ix) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor.

9.4.2. Quanto aos Créditos Imobiliários:

- (i) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (ii) a custódia das CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (iii) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (iv) conforme declarado pela Devedora no Termo de Emissão, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (v) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;



- (vi) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(c)** não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e **(d)** não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (vii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização; e
- (viii) a Emissora não oferece, na presente Emissão dos CRI, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações da Devedora.

9.4.3. Quanto à Emissão dos CRI:

- (i) a Emissão dos CRI, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos seus aspectos, observadas as disposições do Termo de Emissão;
- (ii) todos os documentos inerentes à Operação de Securitização estão de acordo com a legislação aplicável;
- (iii) providenciou opinião legal sobre a estrutura dos CRI, elaborada por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da Operação de Securitização;
- (iv) assegurará a existência e a validade das Garantias, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (v) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
- (vi) assegurou a constituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, que lastreiam a Oferta;
- (vii) analisou e divulgou, aos Titulares dos CRI, eventuais conflitos de interesse para a tomada de decisão de investimento; e
- (viii) assegurará que os ativos financeiros vinculados à Operação de Securitização estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradoras de créditos autorizada pelo BCB, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização.



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

10. GARANTIAS E APLICAÇÕES FINANCEIRAS PERMITIDAS

10.1. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, contarão com as Garantias.

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

10.3. Alienação Fiduciária de Quotas. Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, as atuais sócias da GBDU Empreendimentos se comprometeram a outorgar a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

10.4. Alienações Fiduciárias de Imóveis. Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, os Avalistas PF se comprometeram a outorgar a Alienação Fiduciária de Imóvel - Apartamento, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel - Apartamento, e a GBDU Empreendimentos e os Terrenistas (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis - Grand Forest), se comprometeram a outorgar a Alienação Fiduciária de Imóveis - Grand Forest, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis - Grand Forest.

10.5. Cessão Fiduciária. Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, a GBDU Empreendimentos e o Rondon Plaza se comprometeram a outorgar a Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

10.5.1. A GBDU Empreendimentos, o Rondon Plaza e a Emissora estabelecerão, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a forma de administração dos Direitos Cedidos, sendo certo que serão abertas as Contas Vinculadas para recebimento, via boleto ou transferências eletrônicas (TED, DOC ou PIX), dos fluxos decorrentes dos contratos originários dos Recebíveis.

10.5.2. Os recursos recebidos nas Contas Vinculadas serão repassados para a Conta do Patrimônio Separado (de acordo com os termos e condições constantes do Termo de Emissão e do Contrato de Cessão Fiduciária) e serão utilizados conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos.

10.6. Liberação das Alienações Fiduciárias de Imóveis. Será permitida, a partir de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, mediante solicitação prévia da Devedora à Securitizadora, a liberação parcial, de qualquer das Alienações Fiduciárias de Imóveis ou *Cash Collateral* constituídas, conforme previsto abaixo, desde que a Securitizadora, após o recebimento da referida solicitação, realize o cálculo *pro forma* previsto na fórmula abaixo, ou seja, já considerando a liberação pretendida, e verifique que o resultado obtido permanecerá igual ou superior a 250% (duzentos e cinquenta por cento) após a respectiva liberação.



$$\frac{\text{Unidades AFI} + \text{Recebíveis a VP} + \text{Apartamento} + \text{Cash Collateral}}{\text{SD CRI} - \text{Saldo do Fundo de Reserva}} \geq 250\%$$

Sendo:

“Unidades AFI” = o valor das Unidades AFI, precificados conforme a média do metro quadrado das Unidades AFI vendidos nos últimos 3 meses multiplicada pela área útil total dos respectivos Unidades AFI. Caso não tenha ocorrido venda de Unidades no referido período, será considerado o valor do metro quadrado da última venda realizada de Unidades do Condomínio Grand Forest, multiplicado por 80% (oitenta por cento), sendo certo que (i) caso uma Unidade AFI tenha sido alienado a terceiro adquirente, mas ainda não quitado, não deverá ser considerado para fins deste cálculo, mas será considerado para fins de “Recebíveis a VP”, conforme definição abaixo; e (ii) caso alguma das Unidades AFI esteja inadimplente há mais de 120 (cento e vinte) dias e, portanto, sendo desconsiderado como Recebíveis a VP, deverá ser considerado para fins deste cálculo, mas, nesta hipótese, multiplicado por 60% (sessenta por cento);

“Recebíveis a VP” = Recebíveis Elegíveis, trazidos a valor presente pela Remuneração (conforme abaixo definido). Para fins deste Termo de Emissão, “Recebíveis Elegíveis” significam os recebíveis oriundos dos Recebíveis Grand Forest, conforme listados no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária, excluídos integralmente os contratos inadimplentes há mais de 120 (cento e vinte) dias. Serão considerados Recebíveis a VP os Recebíveis Grand Forest oriundos das Unidades que tenham sido alienados a terceiros adquirentes, mas ainda não quitados;

“Apartamento” = o valor de mercado do Apartamento, conforme último laudo de avaliação disponível;

“Cash Collateral” = significa o aporte de recursos pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado que pode ser realizado pela Devedora, para fins do enquadramento na fórmula acima, ou seja, para viabilizar a liberação descrita;

“SD CRI” = saldo devedor dos CRI na respectiva data de apuração, considerando somente os CRI que foram integralizados; e

“Saldo do Fundo de Reserva” = saldo disponível no Fundo de Reserva na respectiva data de apuração.

10.6.1. Para fins de enquadramento na fórmula prevista na cláusula acima, ou seja, para viabilizar a Liberação das Alienações Fiduciárias, a Devedora poderá realizar aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado (“Cash Collateral”), sendo certo que a Devedora poderá solicitar a liberação, total ou parcial, do valor do Cash Collateral mediante a verificação do enquadramento do resultado obtido que deverá permanecer igual ou superior a 250% (duzentos e cinquenta por cento), após referida liberação, ou mediante a outorga de novas garantias aprovadas em Assembleia Especial.

10.6.2. A GBDU Empreendimentos se obriga a enviar mensalmente à Securitizadora, com cópia para o



Agente Fiduciário dos CRI, até o dia 5 (cinco) de cada mês relatório incluindo (i) vendas realizadas de todos as Unidades do Condomínio Grand Forest, incluindo das 23 (vinte e três) unidades de propriedade 100% (cem por cento) da GBDU Empreendimentos; (ii) contas a receber; (iii) o relatório de contas pagas da Cessão Fiduciária; e (iv) quaisquer outras informações que venham a ser razoavelmente solicitadas pela Securitizadora.

10.6.3. A Rondon Plaza se obriga a fazer com que os valores dos Recebíveis Shopping depositados mensalmente na Conta Vinculada Recebíveis Shopping correspondam, no mínimo, a 150% (cento e cinquenta por cento) da respectiva parcela mensal dos CRI (“Índice de Garantia Shopping” e “PMT”, respectivamente), sendo que, após o pagamento da PMT e dos demais valores aplicáveis do mês em questão, conforme previstos na Ordem de Prioridade de Pagamentos, todo o recurso que venha a ser depositado na Conta Vinculada Recebíveis Shopping naquele mês será liberado para a Conta de Livre Movimentação da Devedora (conforme abaixo definido) e/ou para a Conta de Livre Movimentação Rondon Plaza em até 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo depósito, observado que o descumprimento do Índice de Garantia Shopping por 2 (dois) meses consecutivos ou 3 (três) meses alternados dentro de um prazo de 12 (doze) meses acarretará uma hipótese de vencimento antecipado não automático.

10.6.4. Os recursos decorrentes dos Recebíveis Unidades GBDU e dos Recebíveis Unidades 61% que venham a ser depositados na Conta Vinculada Recebíveis Unidades, respectivamente, deverão ser liberados para a Conta de Livre Movimentação da GBDU em até 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo depósito, exceto caso tenha sido verificado o descumprimento de qualquer obrigação da Devedora, pecuniária ou não pecuniárias, hipótese em que os recursos ficarão retidos na Conta Vinculada Recebíveis Unidades e deverão ser utilizados pela Securitizadora nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos.

10.7. Liberação dos Unidades AFI. Na hipótese de a GBDU Empreendimentos e/ou os Terrenistas realizarem a venda à vista, a venda a prazo (após a devida quitação do saldo devedor pela compra da respectiva unidade) ou viabilizarem o financiamento aos adquirentes da respectiva unidade, a GBDU Empreendimentos poderá encaminhar à Securitizadora requerimento solicitando a liberação da alienação fiduciária sobre a respectiva unidade constituída nos termos deste Contrato, identificando o respectiva unidade a ser liberado e seu valor de venda, acompanhado dos comprovantes de quitação do respectivo preço de aquisição, que deverá ser concedida pela Fiduciária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de 100% (cem por cento) do valor da venda das respectivas unidades, observado o previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis - Grand Forest.

10.7.1. Em caso específico de financiamentos de aquisição de uma unidade por meio de instituições financeiras em que as respectivas instituições financiadoras não aceitem realizar o repasse antes da liberação da respectiva alienação fiduciária que recai sobre a respectiva unidade, a Securitizadora deverá liberar as respectivas unidades objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis - Grand Forest por meio da assinatura do contrato de financiamento na qualidade de “Interveniente Quitante” ou “Anuente” por meio do qual será dada a quitação e liberada a garantia no mesmo ato do financiamento, desde que a Conta Vinculada Recebíveis Unidades como única conta destinatária dos recursos advindos da venda do respectiva unidade; e a comprovação de forma inequívoca pela Devedora



de que houve a aprovação da linha de crédito pela instituição financeira para o financiamento da Unidade que se pretende a liberação. Caso não haja o repasse em até 30 (trinta) dias, a Securitizadora notificará a Devedora para que esta, em até 5 (cinco) Dias Úteis, faça o aporte dos recursos na Conta Vinculada Recebíveis Unidades equivalente ao valor da unidade indicado no respectivo contrato de financiamento ou reestabeleça a alienação fiduciária na respectiva unidade.

10.8. Substituição da Alienação Fiduciária de Imóvel - Apartamento. A Alienação Fiduciária de Imóvel - Apartamento poderá ser substituída, a critério da Devedora, por: (i) depósito, pela Devedora, de recursos no montante de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) na Conta do Patrimônio Separado, os quais poderão ser aplicados pela Securitizadora nas Aplicações Financeiras Permitidas; ou (ii) outra garantia, desde que previamente aprovada por meio de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, cujo valor mínimo seja equivalente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

10.9. Fundo de Despesas. Não obstante as Garantias descritas acima, a Devedora concorda que a Securitizadora constitua um fundo de recursos imediatamente disponíveis para fazer frente às despesas recorrentes da Operação de Securitização, por meio da retenção, na Conta do Patrimônio Separado, de parte dos recursos referentes à integralização das Notas Comerciais, em valor que corresponda, na Data de Emissão, ao montante equivalente necessário para pagamento de despesas recorrentes de 12 (doze meses) de vigência da Operação de Securitização, que, para fins da constituição do presente fundo de recursos, será equivalente a R\$ 112.000,00 (cento e doze mil reais), conforme previstas no Anexo IX (“Fundo de Despesas” e “Valor Inicial do Fundo de Despesas”, respectivamente), sendo certo que até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, o Fundo de Despesas deverá ser, a todo momento, equivalente ao valor mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”).

10.9.1. A Securitizadora verificará mensalmente o montante de recursos do Fundo de Despesas, caso, por qualquer motivo, e em qualquer momento em que for verificado pela Securitizadora, o montante existente do Fundo de Despesas seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o Fundo de Despesas deverá ser recomposto ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, prioritariamente, com o fluxo da Cessão Fiduciária e, caso insuficiente, a Devedora ou os Avalistas, deverão realizar a sua recomposição em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que receberem notificação da Securitizadora neste sentido.

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

10.9.3. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as despesas, a



Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para este fim.

10.9.4. Na hipótese da cláusula 10.9.3 acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada com este fim, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários e deverão ser pagas de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

10.9.5. 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.

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

10.9.7. As Partes acordam que os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, a título de Fundo de Despesas e Fundo de Reserva, inclusive recursos decorrentes da integralização dos CRI até que sejam liberados à Devedora, poderão ser aplicados, nas Aplicações Financeiras Permitidas, sendo certo que os rendimentos de tais aplicações serão de titularidade da Devedora.

10.9.8. Após a quitação integral das Obrigações Garantidas, os eventuais recursos remanescentes no Fundo de Despesas e no Fundo de Reserva, bem como eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras Permitidas, deverão ser transferidos para a Devedora, em até 30 (trinta) dias da comprovação da quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430.

10.10. Fundo de Reserva. Não obstante as Garantias descritas acima, ademais, a Devedora concorda que a Titular das Notas Comerciais constitua um fundo de recursos imediatamente disponíveis para fazer frente ao pagamento de 3 (três) parcelas de Juros Remuneratórios, proporcionais a quantidade de CRI integralizados, observado que o valor inicial será equivalente a R\$ 523.000,00 (quinhentos e vinte e três mil reais), por meio da retenção, na Conta do Patrimônio Separado, de recursos referentes à integralização dos CRI e, conseqüentemente, das Notas Comerciais (“Fundo de Reserva” e “Valor do Fundo de Reserva”, respectivamente).

10.10.1.1. Caso, por qualquer motivo, e em qualquer momento em que for verificado pela Securitizadora, o montante existente no Fundo de Reserva seja inferior ao Valor do Fundo de Reserva,



este deverá ser recomposto, prioritariamente, com o fluxo da Cessão Fiduciária e, caso insuficiente, a Devedora ou os Avalistas, conforme aplicável, deverão realizar a sua recomposição em até 3 (três) Dias Úteis da data em que receberem notificação da Securitizadora neste sentido.

10.10.2. Sem prejuízo das obrigações de reporte previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, a Securitizadora deverá disponibilizar à **IWS PARTNERS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n° 151, 7° andar, conjunto 72, Itaim Bibi, CEP 01.451-011, inscrita no CNPJ sob o n° 60.892.737/0001-98, na qualidade de consultor da Operação ("Consultor Independente"), sempre que solicitado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações razoavelmente necessárias ao acompanhamento da Operação de Securitização, incluindo, sem limitação:

- (a) extratos bancários da Conta do Patrimônio Separado e das Contas Vinculadas;
- (b) informações e posições relativas ao Fundo de Reserva e Fundo de Despesas;
- (c) informações sobre os Recebíveis e respectivos fluxos financeiros;
- (d) recebimento de laudos de avaliação, conforme aplicável, e relatório de vendas das Unidades;
- (e) relação dos lojistas, na qualidade de locatários da Loja;
- (f) recebimento de relatório do fluxo de recebimento dos aluguéis mínimos e dos aluguéis complementares das Lojas, contendo eventuais inadimplências; e
- (g) quaisquer outras informações necessárias à conciliação financeira da Operação e à prestação de informações aos Titulares dos CRI.

10.10.2.1. O Consultor Independente atuará exclusivamente para fins de acompanhamento e suporte informacional da Operação de Securitização aos Titulares dos CRI, não assumindo quaisquer obrigações perante os Titulares dos CRI, a Securitizadora ou terceiros, nem responsabilidade pela veracidade, suficiência ou exatidão das informações analisadas, e somente poderá ser excluído da operação ou substituído mediante (i) aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observado o quórum qualificado correspondente à aprovação de titulares que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação; e (ii) pagamento de multa indenizatória no valor equivalente ao valor presente da diferença entre os pagamentos futuros das Notas Comerciais e os pagamentos futuros dos CRI, atualizados monetariamente para a data do efetivo pagamento da multa indenizatória, considerando a taxa de remuneração dos CRI.

10.11. Sigilo Bancário. Fica desde já estabelecido que, nos termos do artigo 1º, parágrafo terceiro, inciso V, da Lei Complementar n.º 105, de 10 de janeiro de 2001, as providências adotadas pelo banco da Conta do Patrimônio Separado e/ou pelo banco das Contas Vinculadas, previstas neste instrumento nunca serão consideradas violação ao sigilo bancário previsto em lei, sempre e quando realizada dentro



do permitido em lei, bem como de acordo com as regras estipuladas neste Termo de Securitização.⁵

10.12. Reforço, Substituição, Reposição ou Complementação de Garantias. Sem prejuízo dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Termo de Securitização, a Securitizadora poderá solicitar o reforço, substituição, reposição ou complementação das Garantias, caso estas venham a ser objeto de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa de constrição ou, ainda, se comprovadamente sofrerem depreciação, deterioração, desvalorização, turbção ou esbulho, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, inclusive conforme verificado em relação às Alienações Fiduciárias de Imóveis e à Cessão Fiduciária, sem que haja a recomposição nos termos deste Termo de Emissão, e em relação à Alienação Fiduciária de Quotas, por meio de diminuição do valor da garantia previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. A Devedora deverá apresentar um parecer jurídico acerca da viabilidade da nova garantia, acompanhado da auditoria jurídica, que deverá ser previamente aprovada, conforme deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

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

10.12.2. Caso seja necessário para a manutenção da Operação de Securitização 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 pela Devedora e/ou Avalistas nos Documentos da Operação.

10.13. Multiplicidade de Garantias. Considerando a multiplicidade das Garantias, que serão constituídas em favor da Securitizadora, fica estabelecido que estas garantem o fiel, tempestivo e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo a Securitizadora executá-las individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de quaisquer das Garantias não prejudicará, nem impedirá, a excussão das demais. Adicionalmente, considerando o exposto, a ordem de excussão das Garantias será estabelecida exclusivamente pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação emanada em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para essa finalidade.

10.13.1. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora excutir todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência dos Titulares dos CRI. A excussão das Garantias independerá de aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, conforme previsto de forma diversa nos demais Documentos da Operação. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais. As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação da Obrigações Garantidas. Caso o produto alcançado



na execução das Garantias seja insuficiente à satisfação das Obrigações Garantidas, a Devedora continuará responsável pelo respectivo saldo remanescente.

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

10.15. Aplicações Financeiras Permitidas. Os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, a título de Fundo de Despesas e Fundo de Reserva, inclusive recursos decorrentes da integralização dos CRI até que sejam liberados à Devedora, poderão 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, sendo certo que os rendimentos de tais aplicações serão de titularidade da Devedora (em conjunto, “Aplicações Financeiras Permitidas”).

10.15.1. Os recursos depositados no Fundo de Despesas ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado nas Aplicações Financeiras Permitidas. Após a quitação integral das Obrigações Garantidas, todos os recursos remanescentes na Conta do Patrimônio Separado que sejam de titularidade da Devedora, incluindo, sem limitação, os eventuais recursos remanescentes no Fundo de Despesas, no Fundo de Reserva e os recursos decorrentes da integralização dos CRI que não tenham sido efetivamente liberados à Devedora, bem como os eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras Permitidas incidentes sobre tais valores, deverão ser transferidos para a Devedora, em até 30 (trinta) dias do envio pelo Agente Fiduciário do termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430.

11. REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

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

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

11.2.1. Exercício Social do Patrimônio Separado. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-



á em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente, sendo certo que o primeiro encerramento do exercício social se dará em 30 de junho de 2027.

11.3. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do Valor Nominal Unitário, Juros Remuneratórios, Encargos Moratórios e demais encargos acessórios.

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

11.5. Taxa de Administração: A Securitizadora fará jus ao recebimento mensal de taxa de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA ou, na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário (“Taxa de Administração”).

11.6. Todos os tributos e/ou contribuições que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na cláusula 11.5 acima, serão suportados pela Devedora, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre que quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

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

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

11.7. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Conforme descrito na cláusula 7.2 acima.

11.8. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

12. AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI



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

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

- (i) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (v) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que, na data de assinatura deste Termo de Securitização, as Garantias, o Termo de Emissão e os atos societários de aprovação das Garantias, da Emissão das Notas Comerciais e da Emissão dos CRI, não se encontram constituídos e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados ou arquivados, conforme o caso, nos Cartórios de RTD, nos RGI Competentes e nas Juntas Comerciais, conforme o caso. Por fim, desde que observado o Índice de Garantia Shopping, os Direitos Cedidos poderão ser suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização. Entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;
- (vi) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (vii) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Anticorrupção e, em particular, declara, sem limitação, que: **(a)** não financia, custeia, patrocina ou, de qualquer modo, subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção



e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público ou a terceira pessoa a ele relacionada; e **(c)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;

- (viii) não ter qualquer impedimento legal, conforme § 3º do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações e artigos 4º e seguintes da Resolução CVM 17, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ix) que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme **Anexo V** ao presente Termo de Securitização; e
- (x) que atua em demais emissões da Emissora, conforme **Anexo IV** ao presente Termo de Securitização.

12.3. Incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI, sem prejuízo de outros deveres que sejam previstos em lei específica ou neste Termo de Securitização:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (ii) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (iii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (iv) promover, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento, e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre sua substituição;
- (vi) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (vii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (viii) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste item, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas



pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Titulares dos CRI;

- (ix) manter os Titulares dos CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação à ocorrência de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (x) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias, afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (xii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (xiii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso;
- (xiv) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições;
- (xv) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- (xvi) disponibilizar, aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xvii) fornecer à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei nº 14.430, ou seja, a B3;
- (xviii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de obrigações assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora e/ou pela Devedora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17;



- (xix) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xx) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;
- (xxi) comparecer à Assembleia Especial de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; e
- (xxii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório nos termos do artigo 15 e incisos da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas nos incisos do artigo 15 da Resolução CVM 17.

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

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

12.4. O Agente Fiduciário dos CRI receberá da Emissora, às custas do Patrimônio Separado, observada a cláusula 15.1 abaixo, como remuneração: (i) a título de implantação a parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a Data de Integralização; (ii) como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data de Integralização e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes; (iii) por cada data de verificação da Destinação dos Recursos, será devido o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) a cada semestre a partir da primeira verificação, até a utilização total, pela Devedora, dos recursos oriundos das Notas Comerciais, sendo devidas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva verificação (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item (iii) acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo a comprovar. Caso a Operação de Securitização seja



desmontada/cancelada, o valor indicado no item (ii) acima será devido a título de “*abort fee*” e deverá ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais ou reabertura de série. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão dos CRI, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference calls*, Assembleias Especiais de Titulares de CRI de qualquer matéria, presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, um valor adicional de R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos Documentos da Operação durante a sua estruturação, caso a Operação de Securitização não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, presenciais ou virtuais, com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração (a) das Garantias; (b) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; (c) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (d) de Assembleias Especiais de Titulares de CRI, presenciais ou virtuais, e aditamentos aos Documentos da Operação.

12.4.1. A remuneração definida na cláusula 12.4 acima continuará sendo devida, mesmo após a Data de Vencimento, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão dos CRI. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI.

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

12.4.3. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como (i) ISS; (ii) CSLL; (iii) PIS; (iv) COFINS; (v) IRRF; e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

12.4.4. As parcelas citadas na cláusula 12.4 acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico do Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.

12.4.5. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será feito mediante depósito na conta



corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

12.4.6. A remuneração referida na cláusula 12.4 acima não inclui as despesas mencionadas na cláusula 15.1 abaixo.

12.4.7. O Patrimônio Separado ou os Titulares dos CRI, conforme o caso, anteciparão ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos proteger ou, ainda, necessários em decorrência da sua função de representante dos Titulares dos CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares dos CRI, à Securitizadora e à Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora, conforme o caso, sendo certo que, não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora, conforme o caso, e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI, tais despesas serão contratadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: **(i)** publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste Termo de Securitização 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 do Shopping, financiados com recursos da Emissão dos CRI; **(vi)** conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora ou pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; **(vii)** revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; **(viii)** gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou, ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares dos CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou comprovado dolo direto da Securitizadora decorrente de ações propostas pela Devedora, por qualquer dos Avalistas, Securitizadora e/ou por terceiros, conforme aplicável, ou, ainda, que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI; **(ix)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou, ainda, decorrente de ações arbitrais, que serão igualmente suportadas nos termos acima, bem como sua remuneração; e **(x)** custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere esta cláusula 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.



12.4.8. O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos Titulares dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista neste Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário dos CRI 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 Titulares dos CRI e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

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

12.4.10. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser arcadas nos termos da cláusula 12.4.7 acima. Tais despesas a serem adiantadas nos termos acima incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas nos termos da cláusula 12.4.7 acima, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

12.4.11. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na cláusula 12.4 acima, estará sujeita à multa moratória não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

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

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

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



12.6.1. Se a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 12.5 acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

12.7. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da cláusula 12.5 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

12.8.1. Juntamente com a comunicação da cláusula 12.8 acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

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

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

13. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Insolvência da Securitizadora - artigo 31 da Lei nº 14.430: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos na cláusula 13.4 abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre o disposto na cláusula 13.3 abaixo.

13.2. Em até 15 (quinze) dias a contar da data em que o Agente Fiduciário dos CRI tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos na cláusula 13.4 abaixo, na forma do § 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60.

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



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

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

- (i) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou
- (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

13.3.3. Nas hipóteses previstas na cláusula 13.3.2 acima, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil.

13.4. Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, a critério da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar liquidação ou não, conforme cláusula 13.3 acima (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- (i) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora;
- (ii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da ocorrência do referido inadimplemento; ou
- (iii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado, sendo certo que, nessa hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado.

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

13.5. Insuficiência de Ativos - artigo 30 da Lei nº 14.430: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra. No entanto, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocará Assembleia Especial para deliberar sobre a forma de



administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação e remuneração do liquidante. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser convocada na forma da Cláusula 14.4 deste Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias, em primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI. Na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI mencionada nesta cláusula 13.5 poderá deliberar pela dação dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI em pagamento das obrigações previstas neste Termo de Securitização, sendo certo que (a) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, será realizado o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, na forma do § 5º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

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

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

- (i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, na Data de Vencimento; ou
- (ii) na hipótese de não pagamento dos Créditos Imobiliários e não satisfação de recursos na excussão das Garantias e, se for o caso, após deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada nos termos da lei, e do acima previsto ou, ainda, nas hipóteses das cláusulas 0 e 13.5 acima, mediante transferência das CCI e dos demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI. Neste caso, as CCI e demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado serão transferidos imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI, aos Titulares dos CRI.

13.7.2. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos do item “(ii)” da cláusula 13.7 acima, os Titulares dos CRI receberão os Créditos Imobiliários, oriundos das CCI e do Patrimônio Separado, em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares dos CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares dos CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou terceiro ou pelos Titulares do CRI com relação à cobrança das referidos Créditos Imobiliários.

13.8. Caso o pagamento dos Créditos Imobiliários não ocorra nos prazos previstos nos Documentos da



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

14. ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DOS CRI

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

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

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

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



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

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

14.5. As Assembleias de Titulares dos CRI, conforme previstas nesta cláusula 14, deverão ser convocadas por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores - Internet (<https://www.canalsecuritizadora.com.br>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observados, no que couber, o artigo 26, o § 5º do artigo 44, artigo 45, o inciso IV “b” do artigo 46 e o inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e o § 3º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

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

- (i) os representantes da Emissora;
- (ii) ao Agente Fiduciário dos CRI;
- (iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou
- (iv) à pessoa designada pela CVM.

14.7. Sem prejuízo do disposto na cláusula 14.8 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.8. O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer a todas as Assembleias de Titulares dos CRI e



prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.9. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias de Titulares dos CRI serão tomadas por Titulares dos CRI representando, (i) em primeira convocação, a maioria simples da totalidade dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, a maioria simples dos Titulares dos CRI presentes à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, observado o disposto na cláusula 14.10 abaixo.

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

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

14.9.3. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleias de Titulares dos CRI que impliquem: (i) a alteração da Remuneração ou Amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, bem como dos Encargos Moratórios; (ii) a alteração da Data de Vencimento; (iii) as alterações dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado ou, inclusive, no caso de renúncia ou perdão temporário; (iv) as alterações na presente cláusula 14, deverão ser aprovadas, em qualquer convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, a maioria absoluta dos CRI em Circulação.

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

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



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

14.13. Fica, desde já, dispensada a realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre alteração de qualquer dos Documentos da Operação que decorra de qualquer das seguintes hipóteses, desde que tal alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade dos Documentos da Operação: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3, pelo Cartório de RTD, pelos RGI Competentes ou por juntas comerciais; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI. As alterações referidas acima devem ser disponibilizadas aos Titulares dos CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, por meio dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do § 4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

15. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i) todos os emolumentos da B3, relativos às CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, juntas comerciais e cartórios de registros de títulos e documentos e imóveis, conforme o caso, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (ii) a Taxa de Administração, devida à Securitizadora;
- (iii) remuneração do Consultor Independente: a remuneração do Consultor Independente será equivalente à diferença entre o valor pago das Notas Comerciais e o valor pago dos CRI, todo mês, sendo parte da remuneração da Emissora devida ao Consultor Independente e pago pela Securitizadora por conta e ordem da Devedora, conforme tabela de despesas prevista no **Anexo IX**. Sendo tal pagamento devido em até 5 (cinco) Dias Úteis da emissão de nota fiscal contra a Securitizadora, indicando a descrição do serviço e a operação que está relacionada pelo Consultor Independente, referente ao valor do respectivo mês.



- (iv) 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 Documentos da Operação, averbações, prenotações e registros nos RGI Competentes e/ou nos Cartórios de RTD, 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 **(a)** forem realizados esforços de cobrança e execução de Garantias; **(b)** for necessário o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou virtuais, ou conferências telefônicas com demais partes da Emissão dos CRI, incluindo Assembleias Especiais; **(c)** for realizada análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; **(d)** for necessária a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; **(e)** forem realizadas verificações extraordinárias de lastro, da Destinação dos Recursos, das Garantias e das Condições Precedentes; **(f)** forem realizadas verificação e formalização dos contratos de repasse e termos de liberação ou baixa de ônus; e **(g)** forem realizados esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data, sendo certo que **(1)** estes valores serão corrigidos a partir da Data da Emissão pelo IPCA, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas; **(2)** os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado; e **(3)** os eventos relacionados à Amortização não são considerados reestruturação dos CRI.
- (v) remuneração da Instituição Custodiante: **(a) Registro e Implantação das CCI.** Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCI na B3, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização. Para eventual aditamento à Escritura de Emissão de CCI que altere as informações inseridas na B3, será devida parcela única, no valor supramencionado, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no sistema de negociação; **(b) Custódia das CCI.** Será devida, pela prestação de serviços de custódia, parcelas anuais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo a primeira devida em até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI e as demais parcelas na mesma data dos anos subsequentes; e **(c)** em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da Operação de Securitização, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer outros documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”;
- (vi) remuneração do Escriturador das Notas Comerciais: Pela implantação do Escriturador das Notas Comerciais, o valor de R\$ 4.500 (quatro mil e quinhentos reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização:
- (a) a remuneração do Escriturador das Notas Comerciais no montante equivalente a



R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), em parcelas anuais devida no mesmo dia do vencimento da parcela (v) acima, nos anos subsequentes, até o resgate total das Notas Comerciais. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

(b) o Escriturador das Notas Comerciais possui o Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo - SP sob nº 1.998.172 no livro de Registro B, em 14 de maio de 2026, e a Emissora e a Devedora estão cientes de que, juntamente com a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização; e

(c) o Escriturador das Notas Comerciais poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de Notas Comerciais, caso, entre outras hipóteses: (a) seja verificado inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador das Notas Comerciais para sanar a falta; (b) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (c) caso a Emissora ou o Escriturador das Notas Comerciais encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (d) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (e) se o Escriturador das Notas Comerciais ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente as Notas Comerciais; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador das Notas Comerciais ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador das Notas Comerciais, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador das Notas Comerciais deve ser contratado pela Emissora;

(vii) remuneração do Agente de Liquidação e Escriturador: A título de escrituração dos CRI e agente de liquidação, será devido o pagamento de parcela anual de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data de Integralização e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes. A título de escrituração dos CRI e agente de liquidação, será devido o pagamento da parcela anual de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data de Integralização e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes;

(viii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: conforme cláusula 12.4 acima;

(ix) 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 dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

- (x) averbações, prenotações e registros nos RGI Competentes, no Cartório de RTD e em juntas comerciais, quando for o caso, bem com os custos relacionados a Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (xi) 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 outros prestadores de serviços contratados para a Emissão dos CRI e a Oferta, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
- (xii) 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;
- (xiii) 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;
- (xiv) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado;
- (xv) 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;
- (xvi) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (xvii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- (xviii) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias Especiais, na forma da regulamentação aplicável;
- (xix) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam



sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;

- (xx) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xxi) todos e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ordinária ou extraordinária, 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;
- (xxii) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado;
- (xxiii) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houver, 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, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;
- (xxiv) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão, 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;
- (xxv) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;
- (xxvi) 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;
- (xxvii) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI 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;
- (xxviii) os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão dos CRI



e/ou à Oferta;

- (xxix) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão dos CRI, à Oferta e/ou ao Patrimônio Separado;
- (xxx) quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, pela B3, pela ANBIMA ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;
- (xxxi) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos Titulares dos CRI;
- (xxxii) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e
- (xxxiii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

15.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na cláusula 15.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

15.3. Observado o disposto nas cláusulas 15.1 e 15.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

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

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



15.4. Em razão do disposto no item (ii) da cláusula 15.3 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários, oriundos das CCI; **(iii)** as despesas razoáveis com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das CCI; **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e **(v)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI.

16. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

16.1. Os potenciais Investidores Profissionais não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o investimento nos 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 os CRI. As informações contidas aqui levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

16.1.1. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

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

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

16.1.1.3. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido,



gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

16.1.1.4. Com relação aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF, de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

16.1.1.5. Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em certificados de recebíveis imobiliários por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração; e pela CSLL. A Lei nº 14.183 (conversão da Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021) alterou as alíquotas de CSLL aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: (i) 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo e cooperativas de crédito; e (ii) 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie.

16.1.1.6. Vale ressaltar que, em 28 de abril de 2022, foi publicada a Medida Provisória nº 1.115 (convertida na Lei nº 14.446, de 2 de setembro de 2022), que elevou, até 31 de dezembro de 2022, as alíquotas de CSLL dos bancos para 21% (vinte e um por cento) e de outras instituições financeiras para 16% (dezesesseis por cento). Atualmente, as alíquotas foram reestabelecidas para 15% (quinze por cento) (outras instituições financeiras) e 20% (vinte por cento) (bancos), nos termos da Lei nº 14.183. As carteiras de fundos de investimentos, em regra (com exceção de fundos imobiliários), não estão sujeitas à tributação.

16.1.1.7. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em certificados de recebíveis imobiliários estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da IN RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão de certificados de recebíveis imobiliários.

16.1.1.8. Pessoas físicas e pessoas optantes pela inscrição no Simples Nacional ou isentas terão



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

16.1.1.9. Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa do PIS e do COFINS estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

16.1.1.10. No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras não estarão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da revogação do § 1º, do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal. Recomenda-se aos investidores analisarem o tema junto aos seus assessores tributários.

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

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

16.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

16.1.2.1. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB 1.585, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em certificados de recebíveis imobiliários, no País, de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive as pessoas físicas residentes em JTF, estão atualmente isentos de IRRF.

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



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

16.1.2.3. Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF 488, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como JTF, desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela RFB na Instrução Normativa da RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014, e mediante requerimento da jurisdição interessada. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria MF 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010. Além disso, a Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, com efeitos a partir de 1º de janeiro de 2024, determina que são considerados JTF os países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento).

16.1.3. IOF/Câmbio

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

16.1.4. IOF/Títulos

16.1.4.1. As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

17. PUBLICIDADE



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

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

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

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

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

18. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

18.1. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados pela Emissora na B3, conforme previsto no § 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430, entidade autorizada pelo BCB e pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do disposto nos artigos 22 e seguintes da Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, conforme em vigor, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Emissão e enviado para custódia junto à Instituição Custodiante, em atendimento ao inciso I do artigo 33 e do artigo 34 da Resolução CVM 60.

19. FATORES DE RISCO

19.1. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor Profissional. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, aos Avalistas e aos próprios CRI objeto desta Emissão dos CRI. O potencial Investidor Profissional deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, à Emissora, aos CRI, às Garantias e à estrutura jurídica da presente Emissão dos CRI. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas



parcialmente, gerando uma perda para os Titulares dos CRI.

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

(i) Política econômica do Governo Federal.

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

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

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

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

(ii) Efeitos da política anti-inflacionária.

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



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

(iii) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real.

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

(iv) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros.

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

(v) Efeitos da retração no nível da atividade econômica.

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

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

(vi) Efeitos de Pandemia.

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Sars-Cov-2/Covid-19 (COVID-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019, o qual foi declarado como pandemia pela Organização Mundial



da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, tais surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas tanto pela Emissora quanto pela Devedora e pelos Avalistas e, consequentemente, poderá impactar negativamente tanto a viabilidade de realização da Oferta quanto o horizonte de investimento dos Titulares de CRI, caso a Oferta se efetive. Ainda, em relação à constituição e formalização das Garantias, que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento em conformidade com o disposto no Provimento nº 94, de 28 de março de 2020, do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos cartórios de registro de imóveis. Isso em consonância com a Lei Federal nº 13.979, de 6 de março de 2020, para a preservação das medidas de enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional, bem como, de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212, de 30 de janeiro de 2020, e referenciado na lei supra indicada (*Internacional Health Regulation emitido por World Health Organization*).

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

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

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

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos



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

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

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

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

Adicionalmente, em 7 de outubro de 2023, o grupo extremista armado Hamas bombardeou Israel. Em resposta aos ataques, primeiro-ministro de Israel, Benjamin Netanyahu, declarou que o país está em estado de guerra. Os desdobramentos desse conflito podem influenciar os preços de combustíveis fósseis, encarecendo, assim, a produção e os custos logísticos da construção civil.

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



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

- (ix) Os rendimentos gerados por aplicação em certificados de recebíveis imobiliários por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, assim como isentos do IOF/Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo.

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

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

- (x) Manutenção do registro de companhia securitizadora

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

- (xi) Risco da não realização da carteira de ativos.

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente e, tendo recebido os recursos, não efetuar os pagamentos aos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.



(xii) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

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

(xiii) Ações Judiciais.

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

(xiv) Crescimento da Emissora e de seu Capital.

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

(xv) A Importância de uma equipe qualificada.

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

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

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

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



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

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

Os CRI são lastreados pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, detidos pela Emissora e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo o Patrimônio Separado. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

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

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

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

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

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

As CCI representam os Créditos Imobiliários, oriundos das Notas Comerciais. Problemas na origem e



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

(xx) Pagamento Condicionado e Descontinuidade.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente: **(a)** dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e **(b)** da liquidação das Garantias. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de Juros Remuneratórios e Amortizações, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI.

Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.

(xxi) Riscos Financeiros.

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

(xxii) Risco de Integralização dos CRI com Ágio ou Deságio.

Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora nas amortizações extraordinárias dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelo Titular dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

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

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

(xxiv) Risco de Estrutura.



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

(xxv) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

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

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

Considerando que a Emissora não será responsável pela administração, cobrança e coleta dos Direitos Creditórios, objeto da Cessão Fiduciária, os relatórios a serem colocados à disposição dos Titulares dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 acima, conterão informações a serem prestadas pela Devedora, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios acima descritos, conforme estas venham ou não a lhe ser fornecidas pela Devedora.

(xxvii) Baixa liquidez no mercado secundário.

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos Titulares dos CRI caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor Profissional 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 dos CRI.

(xxviii) Restrição à negociação.

A Oferta irá adotar o rito de distribuição de registro automático nos termos do artigo 26 da Resolução 160, sendo destinada exclusivamente aos Investidores Profissionais. Deste modo, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário junto (a) a Investidores Profissionais, a qualquer momento; e (b) a investidores qualificados, conforme definição constante do artigo 12 da Resolução CVM 30, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso II do artigo 86 da Resolução CVM 160, desde que plenamente atendidos os requisitos regulamentares para tanto na



oportunidade (em especial, a realização da auditoria das demonstrações financeiras da Devedora). Na presente data, a Emissão dos CRI não cumpre com os requisitos previstos no artigo 33, § 10, e artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 e no item V do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE e não teve dispensa de tais requisitos pela SSE, de forma que, a princípio, após 1 (um) ano da data de divulgação do Anúncio de Encerramento de Distribuição, os CRI ainda não poderão ser revendidos ao público investidor em geral.

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

O Rito de Registro Automático de Distribuição é destinado, entre outros, para ofertas públicas de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM, direcionadas, dentre outros, a Investidores Profissionais, dispensando-se a análise prévia do registro pela CVM e realizando-se automaticamente a distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “(b)”, da Resolução CVM 160. A oferta sujeita ao Rito de Registro Automático de Distribuição está dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Os termos e condições da Emissão dos CRI e da Oferta também não serão objeto de análise pela CVM ou pela ANBIMA, sendo certo que a CVM poderá analisar a Oferta a posteriori, fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar os Titulares dos CRI.

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

(xxx) Risco de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

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

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



Na ocorrência um dos Eventos de Vencimento Antecipado, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto no Termo de Emissão, tal situação acarretará redução original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

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

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

(xxxix) Risco de destituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado.

Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado em razão da insolvência, na forma das cláusulas 0 a 13.4.2 deste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir a custódia e administração dos ativos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os Titulares dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois **(a)** não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e **(b)** a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na Data de Vencimento.

(xxxix) Inexistência de classificação de risco dos CRI.

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

(xxxix) Riscos decorrentes do Setor Imobiliário. A indústria de construção civil e incorporação imobiliária



é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

- (i) níveis de emprego;
- (ii) crescimento populacional;
- (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;
- (iv) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;
- (v) disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;
- (vi) disponibilidade de propriedades para locação e venda; e
- (vii) condições de revenda no mercado imobiliário.

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

Os CRI não asseguram aos Titulares dos CRI qualquer direito sobre os imóveis vinculados ao Shopping, nem mesmo o direito de retê-los em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

(xxxv) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada.

A auditoria jurídica realizada na presente Emissão dos CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, aos Avalistas e aos Imóveis, não tendo como finalidade, e não abrangendo, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas ao Shopping, a análise de formulários de referências, análises contábeis ou aos antigos proprietários das matrículas de registro de imóvel correspondentes ao Shopping. O imóvel onde o Shopping foi constituído não foi submetido ao processo de auditoria jurídica no âmbito desta Emissão. Consequentemente, eventuais contingências relacionadas ao referido imóvel podem ou não ter sido identificadas ou avaliadas, e podem ser desconhecidas aos Titulares dos CRI. Assim, não é possível assegurar a inexistência de passivos, ônus ou contingências, de natureza imobiliária que possam afetar a matrícula do Shopping, os quais caso existentes ou futuramente constatados, poderão ocasionar impactos negativos e prejuízos aos Titulares dos CRI.

(xxxvi) Riscos relacionados aos prestadores de serviço da Emissão dos CRI.

A Emissão dos CRI conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades. Caso, conforme aplicável, alguns desses prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, sejam descredenciados ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nos termos deste Termo de Securitização, os prestadores de serviços somente poderão ser substituídos, com a devida submissão



do tema à deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observados os procedimentos de substituição do Agente Fiduciário dos CRI neste Termo de Securitização e os termos da Resolução CVM 60. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Securitizadora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Securitizadora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão dos CRI. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão dos CRI e afetar adversamente os Titulares dos CRI.

(xxxvii) Risco de não transferência dos recursos para as Contas Vinculadas.

Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, restará definida a forma de administração dos Direitos Cedidos no âmbito da Emissão, sendo certo que as Contas Vinculadas serão abertas para recebimento, via boleto ou transferências eletrônicas (TED, DOC ou PIX), dos fluxos decorrentes dos Direitos Creditórios. A não transferência dos recursos aqui referidos para as Contas Vinculadas poderá ensejar a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, conforme disposto no Termo de Emissão, sendo certo que tal situação acarretará redução original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

(xxxviii) Risco de distratos.

O risco de distrato refere-se à possibilidade de cancelamento ou rescisão de compromissos de venda e compra das Unidades GBDU ou das Unidades 61% por parte dos respectivos compradores. O distrato pode ocorrer por várias razões, como dificuldades financeiras dos compradores, mudanças nas condições de mercado, ou insatisfação com o andamento do projeto. Esse risco pode impactar negativamente o fluxo de caixa e a capacidade de gerar receita esperada para o pagamento dos CRI. Os impactos no CRI podem envolver:

- (i) Perda de Receita: O cancelamento de compromissos de venda pode resultar na perda de receita projetada para o projeto imobiliário. Isso pode afetar diretamente o fluxo de caixa disponível para cumprir as obrigações financeiras com os Titulares dos CRI;
- (ii) Custos de Reversão e Relançamento: Em caso de distrato, pode ser necessário arcar com custos adicionais para reverter a venda, relançar a unidade no mercado, e possivelmente oferecer condições especiais para atrair novos compradores. Esses custos podem reduzir a rentabilidade do projeto;
- (iii) Atrasos na Receita: O distrato pode levar a atrasos na realização da receita esperada, impactando a capacidade de gerar fluxo de caixa no cronograma previsto. Isso pode comprometer o cumprimento das obrigações financeiras relacionadas aos CRI; e



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

FATORES RELATIVOS À DEVEDORA E AOS AVALISTAS

(xxxix) Capacidade creditícia e operacional da Devedora.

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

(xl) Risco relacionado à existência de execução fiscal envolvendo a Rondon Plaza.

A Rondon Plaza encontra-se vinculada à execução fiscal federal nº 0007429-63.2013.4.01.3600 em razão de vínculo societário anteriormente existente entre a Rondon Plaza e pessoa jurídica que integrou seu quadro societário. Referido vínculo foi encerrado e as quotas que eram de propriedade do sócio anterior foram adquiridas pela Devedora e outra sociedade, diretamente da União Federal, tendo em vista a perda da totalidade dos bens do anterior sócio à União por decisão judicial. Permanece pendente a exclusão definitiva da Rondon Plaza do polo passivo da execução fiscal.

A Devedora esclareceu, no âmbito da auditoria jurídica, que existem decisões no curso do processo que corroboram com a exclusão da Rondon Plaza do polo passivo e sinalizou que, após a baixa parcial da constrição averbada sobre o imóvel em razão da execução fiscal, será pleiteada a exclusão definitiva da Rondon Plaza da execução fiscal.

Nesse contexto, não é possível assegurar que a exclusão da Rondon Plaza será deferida em prazo compatível com os prazos da presente Emissão, ou mesmo que tal medida será integralmente acolhida pelo Poder Judiciário. Ademais, o curso da execução fiscal poderá ensejar a prática de novos atos processuais, incluindo a manutenção, ampliação ou renovação de medidas constritivas, bem como a discussão de eventual responsabilidade da Rondon Plaza pelas obrigações objeto da demanda.

Dessa forma, a permanência da Rondon Plaza no polo passivo da execução fiscal, bem como a eventual constituição de obrigações, passivos ou restrições decorrentes do referido litígio, poderá produzir efeitos adversos sobre sua situação patrimonial, financeira e operacional. Tais circunstâncias podem comprometer a capacidade da Rondon Plaza e da Devedora de cumprir tempestivamente as obrigações assumidas no âmbito da presente Emissão, podendo afetar, consequentemente, o pagamento dos Créditos Imobiliários, a constituição dos Recebíveis Shopping e dos valores devidos aos Titulares dos CRI.



(xli) Risco relacionado à penhora e à indisponibilidade de bens que gravam a matrícula do Shopping

Em decorrência da execução fiscal mencionada no item (xl) acima, a matrícula do imóvel no qual se localiza o Shopping conta com registro de penhora e averbação de indisponibilidade de bens sobre parte ideal correspondente à 98% (noventa e oito por cento) do referido imóvel. Conforme esclarecimentos prestados pela Devedora, foi autorizado o levantamento parcial da penhora e da indisponibilidade do bem, de parte ideal equivalente à 65% (sessenta e cinco por cento).

A redução parcial da penhora e da indisponibilidade do bem decorreu do reconhecimento pelo juízo da Execução Fiscal dos efeitos de acordo realizado pela Devedora junto à União no processo de aquisição do controle da Rondon Plaza.

A existência das constrições supra referidas pode restringir a livre disposição do imóvel, ensejar o prosseguimento dos atos executórios no âmbito da execução fiscal em curso, incluindo a excussão da penhora constituída e eventual leilão judicial do imóvel, dificultar sua oneração ou utilização como garantia, bem como afetar sua liquidez, valor de mercado e utilização econômica. A implementação da constrição pode vir a afetar direta ou indiretamente a operação do Shopping e a geração dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de locação das lojas nele localizadas, os quais serão objeto de cessão fiduciária em garantia no âmbito da Emissão.

Dessa forma, eventual desvalorização, indisponibilidade, restrição à sua utilização econômica ou comprometimento da eficácia das garantias a ele vinculadas poderá impactar negativamente a capacidade de geração de receitas do Shopping e, conseqüentemente, a capacidade de adimplemento das obrigações assumidas pela Devedora ou pelo Rondon Plaza no âmbito da operação, podendo afetar adversamente os Créditos Imobiliários e o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, podendo resultar em perdas ou atrasos no recebimento dos recursos esperados.

(xl ii) Risco relacionado à hipoteca constituída sobre o imóvel do Shopping

Adicionalmente à penhora e indisponibilidade decorrentes da execução fiscal, conforme exposto no item (xli) acima, a fração ideal correspondente a 65% (sessenta e cinco por cento) do imóvel onde se localiza o Shopping também se encontra gravada por hipoteca constituída em favor da União Federal, no contexto da aquisição das quotas do Rondon Plaza por suas atuais sócias. Referidas quotas eram anteriormente detidas pela União Federal em decorrência de perda da totalidade dos bens do sócio anterior por decisão judicial.

A hipoteca tem como finalidade garantir o pagamento do preço ajustado junto à União pela aquisição do controle da Rondon Plaza. A existência desta hipoteca pode restringir a livre disposição do imóvel, afetar sua liquidez, valor de mercado ou a situação patrimonial da Devedora, atual sócia controladora do Rondon Plaza.

Ainda, observadas as constrições ainda existentes no imóvel do Shopping, conforme descritas no item (xli) acima, a referida hipoteca, embora objeto de acordo firmado com a União Federal, não se encontra



devidamente registrada na matrícula do imóvel. A ausência de registro do gravame poderá gerar questionamentos relacionadas à constituição e à eficácia da garantia, aumentar a insegurança jurídica envolvendo as quotas do Rondon Plaza, comprometer a livre disposição do imóvel, eventual excussão da garantia constituída no âmbito da aquisição das quotas.

Tais circunstâncias poderão afetar, direta ou indiretamente, a operação do Shopping e a geração dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de locação das Lojas, os quais constituem os Recebíveis Shopping objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis da presente Emissão.

Dessa forma, eventual desvalorização do imóvel, restrição à sua utilização econômica, dificuldade de alienação, execução da garantia hipotecária ou qualquer outra medida que afete sua exploração econômica poderá impactar negativamente a capacidade de geração de receitas do Shopping e, conseqüentemente, a capacidade de cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e pelo Rondon Plaza no âmbito da Operação. Em tais hipóteses, os Créditos Imobiliários e as garantias constituídas em favor dos Titulares dos CRI poderão ser adversamente afetados, podendo resultar em atrasos ou insuficiência de recursos para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Cumprir esclarecer que a auditoria jurídica realizada no âmbito da Emissão teve escopo limitado e não contemplou a análise do imóvel onde se localiza o Shopping nem dos gravames incidentes sobre ele. Assim, a eventual existência de ônus, contingências, restrições, disputas ou outros fatos relacionados ao referido imóvel que não tenham sido identificados poderá afetar adversamente a Operação, os Recebíveis Shopping cedidos fiduciariamente em garantia e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

(xliii) Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização.

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

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

As atividades da Devedora e suas controladas estão sujeitas a uma ampla legislação federal, estadual e municipal relacionada à conservação e proteção do meio ambiente. Dentre outras obrigações, a



Devedora e/ou suas controladas devem obter licenças ambientais e/ou dispensas formais de licenciamento para algumas de suas atividades.

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

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

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

(xlv) Perda de pessoal importante

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

RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS

(xlvi) Risco de Insuficiência das Garantias.

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

(xlvii) Risco de não Formalização dos Instrumentos de Garantias.

As Garantias não estão todas devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro no Cartório de RTD, nos RGI Competentes e/ou na JUCESP (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos Titulares dos CRI, caso os Direitos Creditórios não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

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

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na



conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os Titulares dos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer.

(xlix) Reforço ou substituição das Garantias.

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

(l) Garantia Fidejussória.

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

(lvii) Risco Relacionado à Constituição de Garantia sob Propriedade Superveniente ou sob Condição Suspensiva.

A execução das Garantias constituídas sob propriedade superveniente ou condição suspensiva está condicionada à prévia quitação integral das obrigações garantidas no âmbito da operação de securitização originalmente lastreada pelos Instrumentos de Garantias sob propriedade superveniente (“Operação Original”). Assim, a garantia somente passará a produzir plenos efeitos em favor dos Titulares dos CRI após a liberação formal das garantias previamente constituídas em favor da Operação Original.

Dessa forma, até que ocorra a extinção total das obrigações da Operação Original, os bens e direitos objeto das Garantias sob propriedade superveniente permanecerão vinculados à Operação Original, não sendo possível assegurar que, em caso de inadimplemento da presente emissão, tais garantias estejam disponíveis e plenamente exequíveis em favor dos Titulares dos CRI.

(li) Risco relacionado à não performance do Shopping.

Os recursos líquidos obtidos no âmbito da presente emissão serão destinados, direta ou indiretamente,



ao desenvolvimento, implantação, expansão, revitalização, *retrofit*, operação e/ou exploração do Shopping. A capacidade de geração de receitas e resultados do Shopping poderá não se verificar em conformidade com as projeções, estimativas, premissas e expectativas consideradas no âmbito da estruturação da operação, em razão de fatores diversos, muitos dos quais alheios ao controle da Devedora e dos Avalistas.

A performance operacional, comercial e financeira do Shopping está sujeita a riscos inerentes ao setor imobiliário e ao segmento de shopping centers, incluindo, sem limitação: (i) atrasos na execução de obras; (ii) elevação dos custos de construção, manutenção, ocupação e operação; (iii) dificuldades na obtenção, manutenção ou renovação de licenças, autorizações, alvarás e demais aprovações regulatórias; (iv) redução dos índices de ocupação e comercialização das áreas locáveis; (v) inadimplemento, renegociação ou rescisão contratual por parte de lojistas e demais ocupantes; (vi) redução do fluxo de consumidores e da atratividade comercial do Shopping; (vii) aumento da concorrência, inclusive em decorrência de novos empreendimentos comerciais ou da expansão do comércio eletrônico; (viii) deterioração das condições macroeconômicas nacionais ou regionais; (ix) alterações legislativas, regulatórias, tributárias ou urbanísticas; e/ou (x) ocorrência de eventos extraordinários, casos fortuitos ou de força maior.

(lii) Risco relacionado à existência de penhora registrada na matrícula do Shopping.

Conforme consta da matrícula do Shopping, encontra-se registrada penhora sob o R.11/48.283, em 04 de março de 2022. A existência do referido registro poderá afetar adversamente o Shopping, os direitos a ele relacionados e, conseqüentemente, a capacidade de cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da Operação de Securitização.

Caso tal constrição venha a produzir efeitos adversos relevantes sobre o Shopping, sua exploração econômica ou as garantias da Operação de Securitização, poderá haver impacto negativo sobre a capacidade da Devedora e/ou dos demais coobrigados de cumprir, tempestiva e integralmente, as obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação.

(liii) Risco relacionado à administração do Shopping pela Devedora.

O Shopping possui administração realizada pela Devedora. Dessa forma, a performance operacional, comercial e financeira do Shopping poderá ser impactada pela capacidade da administradora de conduzir adequadamente suas atividades, incluindo a gestão operacional, comercial, financeira e estratégica do Shopping.

Eventuais falhas, inadequações, descontinuidade na administração, conflitos de interesse, dificuldades operacionais ou decisões estratégicas desfavoráveis poderão afetar a atratividade, ocupação, geração de receitas e resultados do Shopping, com potenciais impactos adversos sobre a capacidade de cumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação

(liv) Demais Riscos.



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

20. COMUNICAÇÕES

20.1. Todas as comunicações ou notificações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e poderão ser feitas por qualquer meio de correspondência disponível, incluindo correios, portadores ou, ainda, de forma digital, por meio do envio de correio eletrônico (*e-mail*). As comunicações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado:

(i) *Para a Securitizadora:*

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano
CEP 01.451-913, São Paulo - SP
At.: Sra. Nathalia Machado e Sra. Amanda Martins
Telefone: +55 (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

(ii) *Para o Agente Fiduciário dos CRI:*

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05.425-020 - São Paulo, SP
At.: Sra. Fernanda Acunzo e Sr. Alcides Fuertes Junior
Tel.: +55 (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação)

20.2. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando a, a disponibilização das demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário dos CRI ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário dos CRI em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.



20.3. Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilite o cumprimento das obrigações via plataforma VX Informa, a Emissora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao e-mail: vxinforma@vortex.com.br, responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma. Sendo certo que, após solucionada a indisponibilidade o cumprimento deverá ocorrer obrigatoriamente via VX Informa para fins de elaboração do Relatório Anual do Agente Fiduciário dos CRI.

21. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

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

21.7. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. Ainda, o Agente Fiduciário



dos CRI não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, cuja elaboração permanecerá sob obrigação legal e regulamentar da Emissora, nos termos da legislação aplicável.

21.8. O Agente Fiduciário dos CRI e a Emissora não emitirão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão dos CRI que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a agirem em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações Titulares dos CRI a eles transmitidas, conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Devedora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

22. FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

22.1. Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

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

23. AUTORIZAÇÃO PARA ASSINATURA ELETRÔNICA

23.1. Assinatura Eletrônica: As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Termo de Securitização e de quaisquer aditivos ao presente, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura deste Termo de Securitização (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Termo de Securitização (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

E por estarem justas e acordadas, as Partes assinam este Termo de Securitização de forma digital, junto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo - SP, 26 de junho de 2026.



(Página de assinatura do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 171ª (centésima septuagésima primeira) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Euro Participações e Urbanismo Ltda.”, celebrado em 26 de junho de 2026)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by
Amanda Regina Martins Ribeiro
Assinado por: AMANDA REGINA MARTINS
CPF: 430.987.638-25
DataHora da Assinatura: 26/06/2026 | 20:23:04 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Email: AC OAB O3
962518FFD1FC4A8

Nome: Amanda Regina Martins Ribeiro

CPF: 430.987.638-25

E-mail: estruturacao@canalsecuritizadora.com.br

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Wesley Matos Uchoa
Assinado por: WESLEY MATOS UCHOA/35727410843
CPF: 357.274.108-43
DataHora da Assinatura: 26/06/2026 | 23:48:14 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretarias da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC SAFEWEB RFB v5
888EF67003054F2

Nome: Wesley Matos Uchoa

CPF: 357.274.108-43

E-mail: wmu@vortex.com.br

DocuSigned by
Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel
Assinado por: ANDREY ATIE ABDALLAH HALLAK GABRIEL/47022974810
CPF: 470.229.748-10
DataHora da Assinatura: 26/06/2026 | 21:17:54 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretarias da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC SAFEWEB RFB v5
479C73FAE33A46D

Nome: Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel

CPF: 470.229.748-10

E-mail: ahg@vortex.com.br



Anexo I ao “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 171ª (centésima septuagésima primeira) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Euro Participações e Urbanismo Ltda.”

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CCI

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 26 de junho de 2026.	
Nº 1	Série: Única	Tipo: Integral

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					
CNPJ: 02.773.542/0001-22					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano					
CEP	01.451-913	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros					
CEP	05.425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: EURO PARTICIPAÇÕES E URBANISMO LTDA.					
CNPJ: 01.504.037/0001-10					
ENDEREÇO: Rua Ayrton Senna da Silva, nº 550, Sala 1002, Gleba Fazenda Palhano.					
CEP	86.050-460	CIDADE	Londrina	UF	PA

4. TÍTULO					
As 15.000 (quinze mil) notas comerciais da série única, da 1ª (primeira) emissão da Devedora (“Primeira Série” e “Notas Comerciais”), emitidas nos termos do “Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Euro Participações e Urbanismo Ltda.”, celebrado entre a Devedora e a Emissora em 26 de junho de 2026 (“Termo de Emissão”).					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS					
R\$ 15.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais)					



6. IMÓVEL DESTINAÇÃO

O imóvel objeto da matrícula nº 48.283, do Registro de Imóveis - Cartório do 1º Ofício de Rondonópolis, MT, localizado na Avenida Rotary Internacional, nº 1950, Sagrada Família, CEP 78735-219 (“Shopping” e “RGI Rondonópolis”, respectivamente).

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:

Data de Emissão:	30 de junho de 2026.
Prazo Total:	4.371 (quatro mil, trezentos e setenta e um) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o seu saldo, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação acumulada positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (designados como “ <u>Atualização Monetária</u> ” e “ <u>IPCA</u> ”, respectivamente), a partir da Data de Início da Rentabilidade (conforme definido no Termo de Emissão), calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis até a integral liquidação das Notas Comerciais, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, automaticamente, calculada de acordo com a fórmula. Presente no Termo de Emissão.
Juros Remuneratórios ou Remuneração:	A partir da primeira Data de Início da Rentabilidade, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido no Termo de Emissão), ou sobre seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 14,7072% (quatorze inteiros, sete mil e setenta e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ <u>Remuneração</u> ” ou “ <u>Juros Remuneratórios</u> ”)
Data de Vencimento Final	18 de junho de 2038.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo atraso imputável à Devedora no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora calculados <i>pro rata temporis</i>



	desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, se comprovadamente realizada (“ <u>Encargos Moratórios</u> ”).
Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado:	O Valor Nominal Unitário será amortizado conforme cronograma de amortização constante no <u>Anexo I</u> ao Termo de Emissão.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	O pagamento dos Juros Remuneratórios será feito: (i) conforme periodicidade mencionada no <u>Anexo I</u> do Termo de Emissão; (ii) na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão); ou (iii) na data em que ocorrer eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo) conforme no Termo de Emissão.
Amortização Extraordinária Facultativa	Não haverá amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais.
Resgate Antecipado Facultativo Total	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, a partir da primeira Data da Integralização, inclusive, realizar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais.
Local de Pagamento:	São Paulo - SP, na forma descrita no Termo de Emissão.
Garantias:	Não há garantia real para a CCI. As Notas Comerciais contarão com a garantia do Aval, das Alienações Fiduciárias do Imóveis, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária, conforme previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação. Garantem as obrigações vinculadas aos Créditos Imobiliários, ainda, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, conforme disposições constantes do Termo de Emissão.

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)



Anexo II ao “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 171ª (centésima septuagésima primeira) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Euro Participações e Urbanismo Ltda.”

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI

#	Data	% Amort.	Paga Juros?	#	Data	% Amort.	Paga Juros?
1	22/jul/26	0,3192%	Sim	37	23/jul/29	0,5253%	Sim
2	24/ago/26	0,3234%	Sim	38	22/ago/29	0,5332%	Sim
3	22/set/26	0,3276%	Sim	39	24/set/29	0,5413%	Sim
4	22/out/26	0,3319%	Sim	40	22/out/29	0,5496%	Sim
5	23/nov/26	0,3363%	Sim	41	22/nov/29	0,5581%	Sim
6	22/dez/26	0,3407%	Sim	42	24/dez/29	0,5667%	Sim
7	22/jan/27	0,3452%	Sim	43	22/jan/30	0,5755%	Sim
8	22/fev/27	0,3498%	Sim	44	22/fev/30	0,5845%	Sim
9	22/mar/27	0,3545%	Sim	45	22/mar/30	0,5937%	Sim
10	22/abr/27	0,3592%	Sim	46	22/abr/30	0,6031%	Sim
11	24/mai/27	0,3641%	Sim	47	22/mai/30	0,6127%	Sim
12	22/jun/27	0,3690%	Sim	48	24/jun/30	0,6225%	Sim
13	22/jul/27	0,3739%	Sim	49	22/jul/30	0,6325%	Sim
14	23/ago/27	0,3790%	Sim	50	22/ago/30	0,6428%	Sim
15	22/set/27	0,3842%	Sim	51	23/set/30	0,6533%	Sim
16	22/out/27	0,3894%	Sim	52	22/out/30	0,6640%	Sim
17	22/nov/27	0,3948%	Sim	53	22/nov/30	0,6750%	Sim
18	22/dez/27	0,4002%	Sim	54	23/dez/30	0,6862%	Sim
19	24/jan/28	0,4058%	Sim	55	22/jan/31	0,6977%	Sim
20	22/fev/28	0,4114%	Sim	56	26/fev/31	0,7095%	Sim
21	22/mar/28	0,4172%	Sim	57	24/mar/31	0,7216%	Sim
22	24/abr/28	0,4230%	Sim	58	22/abr/31	0,7339%	Sim
23	22/mai/28	0,4290%	Sim	59	22/mai/31	0,7466%	Sim
24	22/jun/28	0,4350%	Sim	60	23/jun/31	0,7596%	Sim
25	24/jul/28	0,4412%	Sim	61	22/jul/31	0,7729%	Sim
26	22/ago/28	0,4475%	Sim	62	22/ago/31	0,7865%	Sim
27	22/set/28	0,4539%	Sim	63	22/set/31	0,8005%	Sim
28	23/out/28	0,4605%	Sim	64	22/out/31	0,8149%	Sim
29	22/nov/28	0,4671%	Sim	65	24/nov/31	0,8296%	Sim
30	22/dez/28	0,4739%	Sim	66	22/dez/31	0,8447%	Sim
31	22/jan/29	0,4808%	Sim	67	22/jan/32	0,8603%	Sim
32	22/fev/29	0,4879%	Sim	68	23/fev/32	0,8762%	Sim
33	22/mar/29	0,4951%	Sim	69	22/mar/32	0,8926%	Sim
34	23/abr/29	0,5024%	Sim	70	22/abr/32	0,9095%	Sim
35	22/mai/29	0,5099%	Sim	71	24/mai/32	0,9268%	Sim
36	22/jun/29	0,5175%	Sim	72	22/jun/32	0,9446%	Sim



#	Data	% Amort.	Paga Juros?
73	22/jul/32	0,9630%	Sim
74	23/ago/32	0,9819%	Sim
75	22/set/32	1,0013%	Sim
76	22/out/32	1,0213%	Sim
77	22/nov/32	1,0420%	Sim
78	22/dez/32	1,0633%	Sim
79	24/jan/33	1,0852%	Sim
80	22/fev/33	1,1078%	Sim
81	22/mar/33	1,1312%	Sim
82	22/abr/33	1,1554%	Sim
83	23/mai/33	1,1803%	Sim
84	22/jun/33	1,2061%	Sim
85	22/jul/33	1,2328%	Sim
86	22/ago/33	1,2604%	Sim
87	22/set/33	1,2890%	Sim
88	24/out/33	1,3186%	Sim
89	22/nov/33	1,3493%	Sim
90	22/dez/33	1,3811%	Sim
91	23/jan/34	1,4142%	Sim
92	22/fev/34	1,4485%	Sim
93	22/mar/34	1,4842%	Sim
94	24/abr/34	1,5213%	Sim
95	22/mai/34	1,5599%	Sim
96	22/jun/34	1,6001%	Sim
97	24/jul/34	1,6421%	Sim
98	22/ago/34	1,6858%	Sim
99	22/set/34	1,7315%	Sim
100	23/out/34	1,7793%	Sim
101	22/nov/34	1,8293%	Sim
102	22/dez/34	1,8816%	Sim
103	22/jan/35	1,9364%	Sim
104	22/fev/35	1,9940%	Sim
105	22/mar/35	2,0545%	Sim
106	23/abr/35	2,1181%	Sim
107	22/mai/35	2,1851%	Sim
108	22/jun/35	2,2558%	Sim

#	Data	% Amort.	Paga Juros?
109	23/jul/35	2,3305%	Sim
110	22/ago/35	2,4094%	Sim
111	24/set/35	2,4931%	Sim
112	22/out/35	2,5819%	Sim
113	22/nov/35	2,6762%	Sim
114	24/dez/35	2,7767%	Sim
115	22/jan/36	2,8840%	Sim
116	22/fev/36	2,9987%	Sim
117	24/mar/36	3,1217%	Sim
118	22/abr/36	3,2538%	Sim
119	22/mai/36	3,3961%	Sim
120	23/jun/36	3,5500%	Sim
121	22/jul/36	3,7166%	Sim
122	22/ago/36	3,8979%	Sim
123	22/set/36	4,0957%	Sim
124	22/out/36	4,3124%	Sim
125	24/nov/36	4,5509%	Sim
126	22/dez/36	4,8145%	Sim
127	22/jan/37	5,1076%	Sim
128	23/fev/37	5,4352%	Sim
129	23/mar/37	5,8038%	Sim
130	22/abr/37	6,2217%	Sim
131	22/mai/37	6,6994%	Sim
132	22/jun/37	7,2508%	Sim
133	22/jul/37	7,8941%	Sim
134	24/ago/37	8,6546%	Sim
135	22/set/37	9,5674%	Sim
136	22/out/37	10,6831%	Sim
137	23/nov/37	12,0780%	Sim
138	22/dez/37	13,8716%	Sim
139	22/jan/38	16,2634%	Sim
140	22/fev/38	19,6123%	Sim
141	22/mar/38	24,6359%	Sim
142	22/abr/38	33,0092%	Sim
143	24/mai/38	49,7565%	Sim
144	22/jun/38	100,0000%	Sim

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)



Anexo III ao “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 171ª (centésima septuagésima primeira) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Euro Participações e Urbanismo Ltda.”

MODELO DE DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*”, firmado em 26 de junho de 2026 (“**Escritura de Emissão de CCI**”), pelo qual foram emitidas 1 (uma) cédula de créditos imobiliários integral (“**CCI**”), **DECLARA**, que (i) lhe foi entregue para custódia: (a) 1 (uma) via digital do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 171ª (Centésima Septuagésima Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Euro Participações e Urbanismo Ltda.*”, firmado nesta data entre a **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 tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 (“**Emissora**”), e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário (“**Termo de Securitização**”), devidamente formalizado; (b) 1 (uma) via digital do Termo de Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI) devidamente formalizado; e (c) 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão de CCI devidamente formalizada; e (ii) a vinculação da CCI aos certificados de recebíveis imobiliários da 171ª (centésima septuagésima primeira) emissão, em série única, da Emissora, foi realizada por meio do Termo de Securitização. Os documentos apresentados para custódia (conforme referidos acima) foram assinados pelas respectivas partes com certificado nos padrões ICP-Brasil, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.

Assinatura Eletrônica: 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 § 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo - SP, 26 de junho de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

(campo de assinaturas a ser inserido oportunamente)



Anexo IV ao “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 171ª (centésima septuagésima primeira) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Euro Participações e Urbanismo Ltda.”

**MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Lilian Palacios Mendonça Cerqueira
RG nº 62.154.710-4
CPF sob o nº 052.718.287-78

da oferta pública, pelo rito de registro automático, do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 171ª (centésima septuagésima primeira)
Número de Séries: Série Única
Emissor: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**
Quantidade: 15.000 (quinze mil)
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, 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 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Assinatura Eletrônica: 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 § 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo - SP, 26 de junho de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

(campo de assinaturas a ser inserido oportunamente)



Anexo V ao “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 171ª (centésima septuagésima primeira) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Euro Participações e Urbanismo Ltda.”

MODELO DE DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na categoria S1, sob o número 94, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 41.811.375/0001-19 (“Emissora”), neste ato representada na forma de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o item VIII do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários de sua 171ª (centésima septuagésima primeira) emissão, em série única (“Emissão dos CRI”), a serem distribuídos por meio de oferta pública pelo rito de registro automático, em regime de melhores esforços de colocação (“Oferta”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da Emissão dos CRI e da Oferta, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 171ª (centésima septuagésima primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Euro Participações e Urbanismo Ltda.*”, celebrado nesta data entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização”). Adicionalmente, declara que foi instituído, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre (i) os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização), representados pela CCI (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) as Garantias (conforme definido no Termo de Securitização); e (iii) a Conta do Patrimônio Separado (conforme definido 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 art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo - SP, 26 de junho de 2026.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

(campo de assinaturas a ser inserido oportunamente)



Anexo VI ao “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 171ª (centésima septuagésima primeira) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Euro Participações e Urbanismo Ltda.”

CRONOGRAMA INDICATIVO DE USO DOS RECURSOS DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral (Tabela A); e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades, conforme tabela a seguir (Tabela B):

Tabela A

Imóvel /	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R\$) para o Imóvel / (A)	Gastos já realizados no Imóvel até a Data de Emissão (R\$) (B)	Valores a serem gastos no (R\$) (C = A - B)	*Valores a serem destinados ao Imóvel em função de outros CRI emitidos (R\$) (D)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados no Imóvel (R\$) (E = C - D)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados no Imóvel conforme cronograma semestral (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Imóvel
Rondon Plaza Shopping	Desenvolvimento	15.000.000,00	0,00	15.000.000,00	0,00	15.000.000,00	15.000.000,00	100%

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)



Tabela B

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)										
Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
		2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029	2030	2030
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Rondon Plaza Shopping	15.000.000,00	3.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
Totais	15.000.000,00	3.000.000,00	5.000.000,00	7.000.000,00	9.000.000,00	11.000.000,00	12.000.000,00	13.000.000,00	14.000.000,00	15.000.000,00

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)



Anexo VII ao “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 171ª (centésima septuagésima primeira) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Euro Participações e Urbanismo Ltda.”

MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL DA DESTINAÇÃO

[CIDADE], [DATA]

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020 - São Paulo, SP

At.: [=]

Tel.: ([=]) [=]

E-mail: [=]

Com cópia para

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913 - São Paulo, SP

At.: Sra. Nathalia Machado e Sra. Amanda Martins

Tel.: +55 (11) 3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Período: [=].[=].[=] até [=].[=].[=]

EURO PARTICIPAÇÕES E URBANISMO LTDA., sociedade empresária limitada com sede na cidade de Londrina, estado do Paraná, na Rua Ayrton Senna da Silva, nº 550, Sala 1002, Gleba Fazenda Palhano, CEP 86.050-460, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 01.504.037/0001-10, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Devedora”), nos termos do Termo de Emissão, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtido mediante a emissão das Notas Comerciais foi utilizado durante o período acima, corresponde a R\$ [=] ([=] reais), nos termos previstos no Termo de Emissão, conforme abaixo:



Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa da obra: (construção)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
Rondon Plaza Shopping	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]
Total destinado no semestre					R\$ [=]				
Valor total desembolsado à Devedora					R\$ [=]				
Saldo a destinar					R\$ [=]				
Valor Total da Oferta					R\$ [=]				

Atenciosamente,

EURO PARTICIPAÇÕES E URBANISMO LTDA.

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)



Anexo VIII ao “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 171ª (centésima septuagésima primeira) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Euro Participações e Urbanismo Ltda.”

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL / EMPREENDIMENTO DESTINAÇÃO

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	Proprietário	Possui Habite-se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários? (*)
Matrícula nº 48.283 do Registro de Imóveis - Cartório do 1º Ofício de Rondonópolis, MT, localizado na Avenida Rotary Internacional, nº 1950, Sagrada Família, CEP 78735-219.	Euro Participações e Urbanismo Ltda. (CNPJ nº 01.504.037/0001-10)	Não	R\$ 15.000.000,00	100%	0.00%	Não

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)



Anexo IX ao “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 171ª (centésima septuagésima primeira) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Euro Participações e Urbanismo Ltda.”

DESPESAS DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

Despesas Recorrentes	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% Emissão	Valor Líquido	% Emissão	Gross Up
Tarifa da conta do P.S.	Mensal	Itaú	200,00	0,0013%	200,00	0,0013%	0,00%
Contabilidade do P.S.	Mensal	Contabilidade	350,00	0,0023%	350,00	0,0023%	0,00%
Auditoria do P.S	Anual	Auditoria	5.211,35	0,0347%	4.500,00	0,0300%	13,65%
Agente Fiduciário	Anual	Vórtx	17.767,91	0,1185%	16.000,00	0,1067%	9,95%
Agente de Liquidação e Escriturador do CRI	Anual	Oliveira Trust	6.662,97	0,0444%	6.000,00	0,0400%	9,95%
Escriturador da Nota Comercial	Anual	Oliveira Trust	4.997,22	0,0333%	4.500,00	0,0300%	9,95%
Instituição Custodiante	Anual	Vórtx	5.552,47	0,0370%	5.000,00	0,0333%	9,95%
Administração do CRI	Mensal	Canal	4.780,69	0,0319%	4.000,00	0,0267%	16,33%
Fee Estruturação (Recorrente) (1)	Mensal	IWS PARTNERS LTDA	18.802,36	0,1253%	14.925,31	5,0000%	20,62%
Custódia de Ativos	Mensal	B3	120,00	0,0008%	120,00	0,0008%	0,00%
Taxa de utilização B3 Cetip	Mensal	B3	100,00	0,0007%	100,00	0,0007%	0,00%
Custódia do Lastro (B3)	Mensal	B3	300,00	0,0020%	300,00	0,0020%	0,00%
Total Mensal			28.002,37		22.995,31		

Nota (1): a remuneração do Consultor Independente será equivalente à diferença entre o valor pago das Notas Comerciais e o valor pago dos CRI, apurado de forma mensal, cuja média representa o valor descrita na tabela acima. De tal forma, tal valor sofrerá variações a cada mês.



Despesas Flat	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% Emissão	Valor Líquido	% Emissão	Gross Up
Fee de Coordenação	Flat	Canal	77.686,15	0,5179%	65.000,00	0,4333%	16,33%
Administração do CRI	Flat	Canal	4.780,69	0,0319%	4.000,00	0,0267%	16,33%
Registro de Valores Mobiliários	Flat	B3	4.350,00	0,0290%	4.350,00	0,0290%	0,00%
Taxa Anbima (Base de Dados)	Flat	Anbima	1.416,00	0,0094%	1.416,00	0,0094%	0,00%
Taxa Anbima (Registro Ofertas Públicas)	Flat	Anbima	14.169,00	0,0945%	14.169,00	0,0945%	0,00%
Escriturador da Nota Comercial	Flat	Oliveira Trust	5.378,27	0,0359%	4.500,00	0,0300%	16,33%
Agente de Liquidação e Escriturador do CRI	Flat	Oliveira Trust	7.171,03	0,0478%	6.000,00	0,0400%	16,33%
Instituição Custodiante	Flat	Vórtx	5.975,86	0,0398%	5.000,00	0,0333%	16,33%
Implantação e Registro de CCI's	Flat	Vórtx	5.975,86	0,0398%	5.000,00	0,0333%	16,33%
Agente Fiduciário	Flat	Vórtx	19.122,74	0,1275%	16.000,00	0,1067%	16,33%
Agente Fiduciário (Implantação)	Flat	Vórtx	5.975,86	0,0398%	5.000,00	0,0333%	16,33%
Assessor Legal	Flat	PMK	152.100,15	1,0140%	130.000,00	0,8667%	14,53%
Taxa de fiscalização CVM CRI	Flat	CVM	4.500,00	0,0300%	4.500,00	0,0300%	0,00%
Fee Originação	Flat	BM9 CAPITAL LTDA	340.328,98	2,2689%	300.000,00	2,0000%	11,85%
Fee Estruturação (2)	Flat	IWS PARTNERS LTDA	944.822,37	6,2988%	750.000,00	5,0000%	20,62%
Total			1.593.752,96		1.314.935,00		

(2) O Fee de Estruturação poderá ser repassado a terceiros, a exclusivo critério da IWS Partners Ltda., inclusive para fins de pagamento de comissões de canal. Ademais, caso haja qualquer aplicação de deságio na venda dos CRI, nos termos dispostos no Termo de Securitização, o deságio será descontado do Fee de Estruturação.

- 1) todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, juntas comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- 2) taxa de administração no valor de R\$ 4.000,00 (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 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, e as demais até o dia 05 (cinco) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;

3) remuneração da Securitizadora, enquanto Coordenador Líder, no valor de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela distribuição da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI;

4) 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 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 Especiais de Titulares dos CRI; (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das conseqüentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação, garantias e de condições precedentes; (vi) verificação e formalização dos contratos de repasse e termos de liberação; (vii) cálculo de covenants; (viii) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data; (ix) verificação de processos judiciais ou administrativos nos quais as partes da operação estejam envolvidas; (x) elaboração de termo de cessão fiduciária, para a inclusão, exclusão e/ou substituição dos Contratos Imobiliários; (xi) esforços adicionais, em caso de resgate. 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: (i) Registro e Implantação da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI



na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (ii) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia a remuneração anual, no valor de R\$ 5.000 (cinco mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Serão devidas parcelas semestrais referentes à custódia das CCI, até a liquidação integral dos CRI e/ou baixa nas referidas CCI, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento;

6) remuneração do Escriturador e Agente de Liquidação: A título de escrituração dos CRIs, será devido o pagamento de parcela anual de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário;

7) remuneração do Agente Fiduciário: **(i)** a título de implantação a parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a Data de Integralização; **(ii)** como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data de Integralização e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes; **(iii)** por cada data de verificação da Destinação dos Recursos, será devido o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) a cada semestre a partir da primeira verificação, até a utilização total, pela Devedora, dos recursos oriundos das Notas Comerciais, sendo devidas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva verificação (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item (iii) acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo a comprovar ;

8) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;



- 9) averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à assembleia geral dos titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;
- 10) a remuneração do Consultor Independente será equivalente à diferença entre o valor pago das Notas Comerciais e o valor pago dos CRI, todo mês, sendo parte da remuneração da Emissora devida ao Consultor Independente e pago pela Securitizadora por conta e ordem da Devedora. Sendo tal pagamento devido em até 5 (cinco) Dias Úteis da emissão de nota fiscal contra a Securitizadora, indicando a descrição do serviço e a operação que está relacionada pelo Consultor Independente, referente ao valor do respectivo mês;
- 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 gerais dos titulares dos CRI, 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 gerais, 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 geral ordinária ou extraordinária dos titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- 22) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado;
- 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 Emissão;
- 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 Restrita;
- 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 Restrita 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.

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)



Anexo X ao “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 171ª (centésima septuagésima primeira) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Euro Participações e Urbanismo Ltda.”

OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA NAS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G1162067	BRCASC CRI034	27000000	27000	IPCA + 13,3000 %	6	ÚNICA	26/07/2022	20/11/2031	YBY NATUREZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K0700672		20500000	20500	IPCA + 13,0000 %	15	ÚNICA	04/11/2022	26/10/2026	COLMEIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23A0297064		30000000	30000	IPCA + 8,1400 %	27	ÚNICA	06/01/2023	18/12/2035	WTLOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B1476702		54500000	54500	IPCA + 11,0000 %	36	1	27/02/2023	16/03/2033	SOCICAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0790147	BRCASC CRI011	75000000	75000	IPCA + 11,2000 %	28	1	13/02/2023	20/02/2033	OLIMPIA PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300VY1	BRCASC CRA0R0	60000000	60000	CDI + 5,5000 %	75	ÚNICA	20/12/2023	27/12/2028	GRAN COFFEE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24A2518977	BRCASC CRI2U2	70000000	70000	IPCA + 10,2500 %	80	1	19/01/2024	20/07/2034	VCA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança



CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024 002GX	BRCASC CRI315	600000 00	60000	7,5%	86	ÚNIC A	21/02/ 2024	22/02/ 2029	MONTE CARLO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024 002GY	BRCASC CRI323	400000 00	40000	7,5%	87	ÚNIC A	21/02/ 2024	22/02/ 2029	MONTE CARLO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D268 6747	BRCASC CRI398	400000 00	40000	IPCA + 11,0000 %	90	1	02/04/ 2024	02/07/ 2027	PORTO 5	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D268 6894	BRCASC CRI3A2	100000 00	10000	IPCA + 12,0000 %	90	2	02/04/ 2024	02/07/ 2027	PORTO 5	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24F242 0812	BRCASC CRI3U0	500000 00	50000	IPCA + 8,7000 %	105	1	25/06/ 2024	20/06/ 2029	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24F242 0816	BRCASC CRI3V8	500000 00	50000	IPCA + 8,5730 %	105	2	25/06/ 2024	20/06/ 2029	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024 009VM	BRCASC CRA122	120000 000	120000	CDI + 6,7500 %	102	ÚNIC A	15/10/ 2024	17/10/ 2029	RMC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24J514 2607	BRCASC CRI4P8	411000 00	41100	IPCA + 10,5000 %	120	1	25/10/ 2024	17/10/ 2031	MS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24J524 7651	BRCASC CRI4Q6	330000 00	33000	IPCA + 10,4500 %	120	2	25/10/ 2024	20/10/ 2031	MS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24J5247661	BRCASC CRI4R4	30000000	30000	IPCA + 10,4000 %	120	3	25/10/2024	21/10/2031	MS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24J5247662	BRCASC CRI4S2	30000000	30000	IPCA + 10,3500 %	120	4	25/10/2024	22/10/2031	MS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C6061108	BRCASC CRI5G4	35000000	35000	CDI + 4,5000 %	137	ÚNIC A	02/04/2025	26/03/2029	DOM PEDRO	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23F2430066	BRCASC CRI0S0	100000000	100000	CDI + 4,0000 %	48	1	22/06/2023	17/06/2033	GLPG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J1801379	BRCASC CRI1J7	80000000	80000	CDI + 4,0000 %	48	2	20/10/2023	17/10/2035	GLPG	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23D1557666		112139000	112139	IPCA + 10,0000 %	45	ÚNIC A	20/04/2023	19/04/2028	PORTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo, Alienação Fiduciária de Ações
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02500795	BRCASC CRA1F3	20000000	20000	CDI + 3,5000 %	153	ÚNIC A	13/08/2025	05/09/2030	OVOS ENAVIS	Adimplente	Alienação Fiduciária, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25H5030806	BRCASC CRI6P3	10000000	10000	12%	149	ÚNIC A	29/08/2025	22/12/2033	FRONTE	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25H4787872	BRCASC CRI6K4	157500000	157500	CDI + 3,1000 %	161	1	22/08/2025	26/02/2031	RSF	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25H4787985	BRCASC CRI6L2	67500000	67500	CDI + 5,8000 %	161	2	22/08/2025	26/02/2031	RSF	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25H5085635	BRCASC CRI6Q1	34359000	34359	IPCA + 13,0000 %	160	1	29/08/2025	22/08/2035	INNOVAR	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Aval, Fundo, Coobrigação
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25H5085654	BRCASC CRI6R9	15000000	15000	IPCA + 13,0100 %	160	2	29/08/2025	23/08/2035	INNOVAR	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Aval, Fundo, Coobrigação
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25H4806070	BRCASC CRI6M0	25000000	25000	IPCA + 12,0000 %	162	ÚNIC A	22/08/2025	21/08/2030	GOLDEN TULIP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Seguro de Imovel, Coobrigação, Fiança
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25J4303842	BRCASC CRI6U3	22000000	22000	CDI + 5,0000 %	156	ÚNIC A	22/10/2025	23/10/2029	INSIDE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25J4332794	BRCASC CRI6V1	7751000	7751	IPCA + 13,0000 %	168	1	24/10/2025	20/11/2045	ALTO DO CERRADO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Coobrigação, Fundo
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25J4332873	BRCASC CRI6W9	18202000	18202	IPCA + 13,0100 %	168	2	24/10/2025	24/10/2045	ALTO DO CERRADO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Coobrigação, Fundo
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25J4696146	BRCASC CRI6X7	30000000	30000	IPCA + 11,3000 %	166	ÚNIC A	27/10/2025	25/10/2032	VCA BELLATOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos



													Creditorios, Fiança, Coobrigação, Aval, Fundo, Seguro de Imovel
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25K2476340	BRCASC CRI6Z2	14467000	14467	IPCA + 11,0000 %	172	1	14/11/2025	23/11/2037	STAN	Adimplente	Cessão Fiduciária
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25K3783097	BRCASC CRI703	6200000	6200	16,3338%	172	2	14/11/2025	24/09/2040	STAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25K3017244	BRCASC CRI711	30000000	30000	IPCA + 12,5000 %	167	ÚNICA	21/11/2025	22/08/2042	ABECKER	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo, Coobrigação
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25L2499111	BRCASC CRI778	37500000	37500	IPCA + 9,1000 %	170	1	09/12/2025	25/09/2028	BRASOL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança, Fundo, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25L2499304	BRCASC CRI778	142500000	142500	IPCA + 11,0450 %	170	2	09/12/2025	26/12/2041	BRASOL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fiança, Fundo, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25L2723044	BRCASC CRI786	1000	1000	IPCA	170	3	09/12/2025	25/01/2046	BRASOL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança, Fundo, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada



DEB	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CASC11	BRCASC DBS001	675000 00	67500	CDI + 0,9000 %	1	1	12/12/2025	15/12/2030	POLIEDRO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas
DEB	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CASC21	BRCASC DBS019	800000 0	8000	IPCA + 12,6407 %	1	2	12/12/2025	15/12/2030	POLIEDRO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas
DEB	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CASC31	BRCASC DBS027	175000 00	17500	CDI + 4,5000 %	1	3	12/12/2025	15/12/2030	POLIEDRO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas
DEB	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CASC41	BRCASC DBS035	420000 00	42000	CDI + 4,5000 %	1	4	12/12/2025	15/12/2030	POLIEDRO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25L339 5044	BRCASC CRI7B1	360000 00	36000	CDI + 7,4200 %	165	1	16/12/2025	21/12/2029	TALLIN RESIDENC E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO			115000 00	11500	CDI + 7,4200 %	165	2	16/12/2025	21/01/2030	TALLIN RESIDENC E	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25L339 4161		190000 00	19000	CDI + 4,0000 %	173	ÚNIC A	16/12/2025	21/12/2028	BLEND	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24A253 2710	BRCASC CRI2T4	225000 00	22500	CDI + 4,5000 %	83	ÚNIC A	23/01/2024	19/01/2027	BROOKLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo, Seguro
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	26A250 8177		200000 00	20000	IPCA + 10,0000 %	181	1	12/01/2026	22/01/2038	VCA VI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Coobrigação
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	26A250 8677		200000 00	20000	IPCA + 12,0000 %	181	2	12/01/2026	22/01/2038	VCA VI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Coobrigação



CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	26A3745791	BRCASC CRI7J4	70000000	70000	IPCA + 9,2700 %	175	1	15/01/2026	15/01/2033	MAXXIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	26A3745888	BRCASC CRI7K2	26000000	26000	IPCA + 10,9722 %	175	2	15/01/2026	15/01/2041	MAXXIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
DEB	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CASC12		165000000	165000	CDI + 4,3000 %	2	ÚNIC A	19/02/2026	29/06/2035	VICUNHA AÇOS	Adimplente	Sem Garantias

Nos termos do artigo 6º, § 2º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, na data de assinatura do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 171ª (centésima septuagésima primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Euro Participações e Urbanismo Ltda.*”, datado de 26 de junho de 2026, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)



Anexo XI ao “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 171ª (centésima septuagésima primeira) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Euro Participações e Urbanismo Ltda.”

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

CRI

Razão Social da Emissora CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO				CNPJ da Emissora 41.811.375/0001-19
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			Nº de Emissão 171	Série Única
Data de Emissão 30/06/2026	Data de Vencimento 22/06/2038	Quantidade 15.000	Preço unitário (R\$) 1.000	Valor de Emissão (R\$) 15.000.000,00
Instituição Custodiante	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	Classe Única	Lote adicional (Sim/Não) Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) 1ª integralização
Lastro NC	Razão Social da Devedora / Cedente EURO PARTICIPAÇÕES E URBANISMO LTDA.		CNPJ da Devedora / Cedente 01.504.037/0001-10	
Devedor é cia aberta? NÃO	Devedor é EGEM ou EFRF? NÃO	Concentração (Tipo de Lastro) Integralmente na Devedora		Devedor divulgou DF? NÃO
Regime fiduciário SIM	Previsão de revolvência NÃO	Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão 15.000.000,00,00		
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) IPCA	Taxa de juros 12,40% (doze inteiros e quarenta centésimos por cento)	Critério juros 252 dias	Periodicidade juros <i>pro rata</i> <i>temporis</i> Dias Úteis	
Incorporação de juros NÃO	Dia de pgto. de juros Periodicidade de juros 22 (vinte e dois), mensal	Carência p/ pgto. de juros - a partir de N/A	Periodicidade de amortização mensal	
Dia de pgto. da amortização 22 (vinte e dois)	Carência p/ pgto. de amortização - a partir de N/A	Base para amortização VNA	Segue caderno de fórmulas B3? NÃO	
Garantia Fidejussória? SIM	Razão Social do Garantidor GBDU-GUARAPUAVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. RONDON PLAZA SHOPPING LTDA. FABIO RIBEIRO DA FONSECA CAROLINA MARIA ODEBRECHT PIMENTEL DA FONSECA			CNPJ do Garantidor 34.639.366/0001-27 01.004.734/0001-01 454.098.709-72 765.851.409-82
Garantia Real? SIM	Razão Social do Garantidor GBDU-GUARAPUAVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.			CNPJ do Garantidor 34.639.366/0001-27



		FABIO RIBEIRO DA FONSECA CAROLINA MARIA ODEBRECHT PIMENTEL DA FONSECA EURO PARTICIPAÇÕES E URBANISMO LTDA. RONDON PLAZA SHOPPING LTDA.		454.098.709-72 765.851.409-82 01.504.037/0001-10 01.004.734/0001-01	
Descrição da garantia					
Aval, Alienações Fiduciárias de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária.					
Admite resgate SIM		Resgate a partir de 1ª Integralização		Fórmula de resgate SIM	
Admite amortex? NÃO		Amortex a partir de N/A		Fórmula de amortex NÃO	
Admite recompra? NÃO		Recompra a partir de N/A		Cláusula de vcto antecipado? SIM	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) SIM
Tipo de oferta Pública		Rito da Oferta Automático	Público da oferta Profissionais	Bookbuilding NÃO	DISTRIBUIÇÃO PARCIAL NÃO
Regime de colocação Melhores esforços		Forma de integralização Em uma ou mais datas em moeda corrente nacional	Admite ágio ou deságio SIM	Admite chamada de capital? NÃO	Data de início de negociação Após divulgação do comunicado de encerramento da oferta
Título sustentável NÃO		Certificado por N/A	Data da verificação N/A	Guia de padronização NÃO	Rating N/A

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)