PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 195ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 728
CNPJ nº 41.811.375/0001-19
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, CEP 01451-001, São Paulo – SP

LASTREADOS EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO DEVIDO PELA

FGR INCORPORAÇÕES S.A.

CNPJ nº 02.171.304/0001-47
Avenida Primeira Avenida, S/N, Quadra 01-B, Lotes 16, 17 e 18, Condomínio Emp. Village, Cidade Vera Cruz, CEP 74934-600, Aparecida de Goiânia - GO

no montante total de

R$100.000.000,00

(c e m m i l h õ e s d e r e a i s)

CÓDIGO ISIN: BRCASCCRI8W5

Classificação de risco (rating) da Emissão a ser atribuída pela Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda. dentro de 90 (noventa) dias corridos contados da data de divulgação do Aviso ao Mercado da Oferta

O REGISTRO DA OFERTA FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 02 DE SETEMBRO DE 2026, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/556

A **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, CEP 01451-913, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 41.811.375/0001-19, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300576535 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), está realizando a emissão de 100.000 (cem mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, da sua 195ª (centésima nonagésima quinta) emissão, em série única, ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente). Os CRI têm valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo o montante total de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), na data de emissão dos CRI, qual seja, 10 de julho de 2026 ("**Data de Emissão**" e "**Valor Total dos CRI**", respectivamente), observado que o Valor Total da Emissão não foi aumentado, considerando o não exercício da opção de lote adicional ("**Opção de Lote Adicional**").

A presente distribuição pública de CRI foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), destinada aos investidores que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários e que se enquadrem no conceito de investidor qualificado, conforme definido no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30 ("**Investidores Qualificados**", "**Investidores**" ou "**Público-Alvo**", respectivamente), sendo os Investidores que subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta (conforme abaixo definida) os ("**Titulares de CRI**") e conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, na forma da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("**Lei 6.385**"), da Resolução CVM 160, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("**Resolução CMN 5.118**"), e das demais disposições regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("**Oferta**" e "**Registro da Oferta**", respectivamente). A Oferta observa, ainda, o "*Código de Ofertas Públicas*" da **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 21º andar, conjunto A, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77 ("**ANBIMA**"), conforme em vigor ("**Código de Ofertas ANBIMA**") e as "*Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor ("**Regras e Procedimentos ANBIMA**" e, em conjunto com o Código de Ofertas ANBIMA, "**Normativos ANBIMA**").

A Oferta foi conduzida pela **GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, conjunto 92 - parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 05.816.451/0001-15 ("**Genial**" ou "**Coordenador Líder**"), sob o regime de melhores esforços de colocação. O Coordenador Líder também poderá contratar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, sendo que, neste caso, serão celebrados os termos de adesão ao "*Contrato de Coordenação, e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Única Série da 195ª (centésima nonagésima quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização*", celebrado em 13 de julho de 2026 entre a **FGR INCORPORAÇÕES S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Primeira Avenida, S/N, Quadra 01-B, Lotes 16, 17 e 18, Condomínio Emp. Village, bairro Vera Cruz, CEP 74934-600, inscrita no CNPJ sob o nº 02.171.304/0001-47 ("**Devedora**" ou "**FGR Incorporações**"), a Emissora e o Coordenador Líder ("**Contrato de Distribuição**") entre o Coordenador Líder e referidas instituições ("**Participantes Especiais**", e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**"), de acordo com o disposto no Contrato de Distribuição.

Os CRI são lastreados nos direitos de crédito decorrentes das Notas Comerciais emitidas pela Devedora, em favor da Securitizadora em 10 de julho de 2026, por meio do Termo de Emissão da 3ª (terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória Adicional prestada por **(i) FREDERICO PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO**, brasileiro, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Alameda das Hortencias, s/n, Quadra 10, Lotes 01 a 03, Jardins Viena, CEP 74935-186, portador da Cédula de Identidade RG nº 1401816 SSP/GO, e inscrito no CPF sob o nº 387.800.621-72; **(ii) GUILHERME PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO**, brasileiro, enqenheiro civil, residente e domiciliado na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Rua Sistina, Quadra 05, Lotes 09 e 10, Jardins Itália, CEP 74866-012, portador da Cédula de Identidade RG nº 1218932 SPTC/GO, e inscrito no CPF sob o nº 294.983.091-91; **(iii) RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA**, brasileiro, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Alameda dos Jequitibás, Quadra 22, Lotes 05 a 08, CEP 74351-019, portador da Cédula de Identidade RG nº 917144 DGPC GO, e inscrito no CPF sob o nº 330.948.371-15; e **(iv) ANDRÉ PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO**, brasileiro, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Alameda dos Gerâneos, Quadra 04, Lotes 15/16, Jardins Viena, CEP 74935-183, portador da Cédula de Identidade RG nº 1913950 SSP/GO, e inscrito no CPF sob o nº 767.651.641-20 (em conjunto, "**Avalistas Pessoa Física**"), e **FGR PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Aparecida de Goiânia - GO, inscrita no CNPJ sob o nº 07.719.761/0001-47 ("**Avalista Pessoa Jurídica**" e, em conjunto com os Avalistas Pessoa Física, os "**Avalistas**"), em Série Única, para Colocação Privada, da FGR Incorporações S.A., conforme aditado pelo seu primeiro aditamento em 02 de setembro de 2026 ("**Termo de Emissão**" e "**Notas Comerciais**"), com valor total da Emissão de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais) na data de emissão das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão ("**Valor Total das Notas Comerciais**" e, em conjunto com o Valor Total dos CRI, o "**Valor Total da Emissão**"), que deverão ser pagos pela Devedora nas datas de pagamento das Notas Comerciais, acrescidos de remuneração incidente sobre o Valor Total da Emissão não amortizado a partir da data de desembolso das Notas Comerciais, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais ("**Direitos Creditórios Imobiliários**").

O Crédito Imobiliário, representado integralmente pelas Notas Comerciais, foi vinculado aos CRI e à Emissão por meio do "*Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 195ª (centésima nonagésima quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela FGR Incorporações S.A.*", celebrado em 10 de julho de 2026 entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("**Agente Fiduciário**" e "**Termo de Securitização**").

Os CRI têm prazo de vencimento de 1.902 (mil novecentos e dois) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 24 de setembro de 2031 ("**Data de Vencimento**").

Os CRI serão depositados: **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3** ("**B3**" e "**MDA**"), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 ("**CETIP21**"), sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

Sobre o saldo do Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (conforme abaixo definidos), calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (**www.b3.com.br**) ("**Taxa DI**"), acrescida de sobretaxa de 3,00% (três inteiros por cento) ("**Sobretaxa**"), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI pelos Investidores ("**Data de Integralização**") ou da data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("**Remuneração**"), de acordo com a fórmula descrita no item "2.6, (i)" da seção "*2. Principais Características da Oferta*" deste Prospecto. A Sobretaxa poderá ser majorada de 3,00% (três inteiros por cento) para 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma exponencial, caso, quando da emissão da classificação de risco (*rating*) dos CRI, a Agência de Classificação de Risco atribua aos CRI nota inferior ao mínimo equivalente a "A-.br" em escala nacional ("**Evento de Step-Up**"). A majoração da Remuneração decorrente do Evento de Step-Up vigorará a partir da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente à sua ocorrência, mantidos inalterados os demais termos e condições dos CRI ("**Step-Up**"). Alternativamente, a não obtenção, pela Devedora, de uma classificação de risco (rating) dos CRI que seja equivalente ou superior a "A-.br" em escala nacional, no prazo de 90 (noventa) dias corridos contados da data de divulgação do Aviso ao Mercado causa um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.

Nos termos da Lei 14.430, será instituído o regime fiduciário, em favor dos Titulares de CRI, sobre **(a)** todos os valores e créditos decorrentes dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI; **(b)** a conta corrente nº 97138-5, agência nº 3100, no Banco Itaú Unibanco, de titularidade da Emissora, na qual os recursos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários serão depositados ("**Conta Centralizadora**"), e todos os valores que venham a ser nela depositados, incluindo o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva respectivo; e **(c)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens "(a)" e "(b)" acima, conforme aplicável (em conjunto, "**Créditos do Patrimônio Separado**"), com a consequente constituição do patrimônio separado distinto, que não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora, sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate total de todos os CRI, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei 14.430 ("**Patrimônio Separado**" e "**Regime Fiduciário**", respectivamente).

Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Securitizadora e não contarão com garantias de qualquer natureza, tampouco com quaisquer reforços de crédito pela Emissora ou por terceiros.

Para fins desta Oferta:

"**Dia Útil**" significa **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Prospecto, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

"**Documentos da Operação**" significam os seguintes documentos em conjunto: **(i)** o Termo de Emissão; **(ii)** o Termo de Securitização; **(iii)** o Contrato de Distribuição; **(iv)** a lâmina da Oferta ("**Lâmina**"); **(v)** o Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo, e **(vi)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima e à Emissão.

"**Procedimento de *Bookbuilding***" significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160, observado o Montante Mínimo, por meio do qual o Coordenador Líder verificou a demanda do mercado pelos CRI, nos termos dos Documentos da Operação.

"**Prospecto Preliminar**" ou "**Prospecto**" significa o "*Prospecto Preliminar da 195ª (centésima nonagésima quinta) Emissão, em Série Única, da Canal Companhia de Securitização*".

"**Prospecto Definitivo**" ou "**Prospecto**" significa este "*Prospecto Definitivo da 195ª (centésima nonagésima quinta) Emissão, em Série Única, da Canal Companhia de Securitização*".

"**Prospectos**" significam o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, em conjunto.

Será admitido o recebimento de reservas, no âmbito da Oferta, sem lotes mínimos ou máximos, a partir de 20 de julho de 2026, conforme indicado neste Prospecto e no Aviso ao Mercado referente à Oferta, divulgado nesta data, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, na página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** das Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM ("**Meios de Divulgação**", "**Aviso ao Mercado**" e "**Período de Reserva**", respectivamente).

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA, OS CRI E A OFERTA PODEM SER OBTIDAS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E À CVM.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 18 A 36 DESTE PROSPECTO.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NOS MEIOS DE DIVULGAÇÃO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA SECURITIZADORA OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE O CRÉDITO IMOBILIÁRIO E OS CRI.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "*7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA*", NA PÁGINA 44 DESTE PROSPECTO.

De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i) categoria:** "Residencial", o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" deste Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "a", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, **(ii) concentração:** "concentrado", uma vez que o Crédito Imobiliário é devido 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, **(iii) tipo de segmento:** "loteamento", considerando que os recursos serão destinados a determinado empreendimento imobiliário de loteamentos, o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" deste Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv) tipo de contrato com lastro:** "valores mobiliários representativos de dívida", uma vez que o Crédito Imobiliário decorre das Notas Comerciais, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

COORDENADOR LÍDER

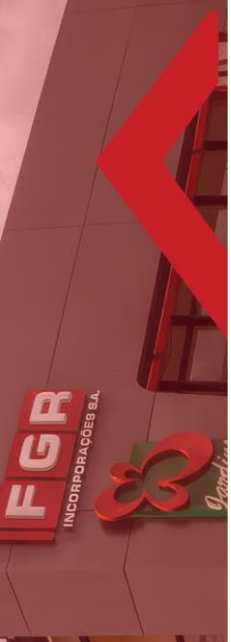
ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

A data deste Prospecto é 02 de setembro de 2026



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve descrição da Oferta 1
2.2. Apresentação da Securitizadora 1
2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização 3
2.4. Identificação do público-alvo 4
2.5. Valor Total da Oferta 4
2.6. Resumo das Principais Características da Oferta 4

3.DESTINAÇÃO DE RECURSOS 14

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da Oferta 14
3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre: 14
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado 16
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas 17
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar: 17

4. FATORES DE RISCO 18

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à Emissora, incluindo: 18

5. CRONOGRAMA 37

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: 37

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S1 43

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe) 43

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 44

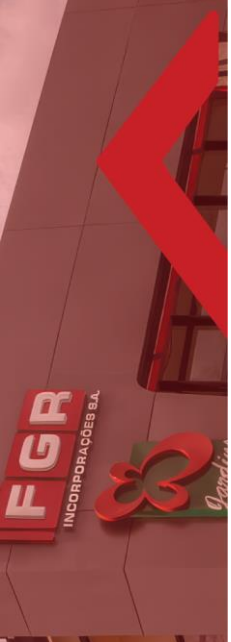
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários 44
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 44
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 44

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 46

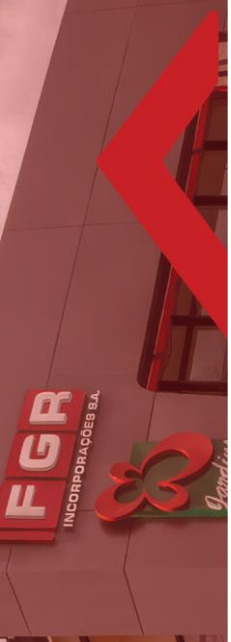
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 46
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 46
8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação 46
8.4. Regime de distribuição 46
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 46
8.6. Formador de mercado 48
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver 48
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 48

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 49

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados 49
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 49



9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados 49
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 49
10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 50
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como: 50
10.2 Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão 54
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados 54
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito 54
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento 54
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo 55
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados 56
10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos 59
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para 64
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios 65
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 66
11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização 66
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo BACEN 66
12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS 67
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 67
12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas 67
12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social 68
12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado 69



12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios 74

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 88

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta. 88

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 89

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 89

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados. 90

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 92

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas; 92

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da Securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período; 92

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima; 93

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão; 93

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima; 93

15.6. Termo de securitização de créditos; 93

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis; 93

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 94

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora 94

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta; 94

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 94

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 95

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável 95

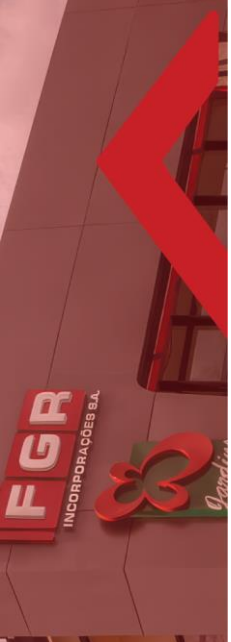
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão 95

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão 95

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM 96

16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado 96

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto. 96



17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 98

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA 99

19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO AO CÓDIGO ANBIMA 125

19.1. Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora 125

19.2. Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora 125

19.3. Duration dos CRI 125

19.4. Assembleia Especial de Titulares dos CRI 125

ANEXOS

ANEXO I Estatuto Social da Emissora 129

ANEXO II Aprovação Societária da Devedora 151

ANEXO III Aprovações Societárias da Avalista Pessoa Jurídica 163

ANEXO IV Estatuto Social da Devedora 169

ANEXO V Estatuto Social da Avalista Pessoa Jurídica 191

ANEXO VI Termo de Emissão, conforme aditado 203

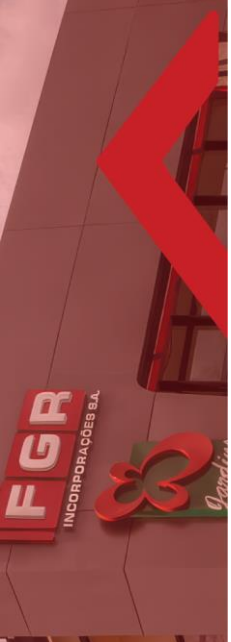
ANEXO VII Termo de Securitização, conforme aditado 315

ANEXO VIII Declaração da Emissora 575

ANEXO IX Demonstrações financeiras da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 30 de junho de 2026, 31 de dezembro de 2025, 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 585

ANEXO X Demonstrações financeiras da Avalista Pessoa Jurídica, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025, 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 733

ANEXO XI Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado 839





2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste Prospecto, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na capa deste Prospecto ou, ainda, no Termo de Securitização, anexo a este Prospecto.

2.1. Breve descrição da Oferta

A Devedora emitiu as Notas Comerciais, as quais foram subscritas de forma privada pela Securitizadora, que se tornou titular da totalidade do Crédito Imobiliário delas decorrentes. A Securitizadora, na qualidade de única titular dos Direitos Creditórios Imobiliários, emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, representativa dos Direitos Creditórios Imobiliários, por meio da Escritura de Emissão de CCI celebrada com o Agente Fiduciário ("**CCI**"). A Securitizadora, por meio do Termo de Securitização, vinculou o Crédito Imobiliário, representado pela CCI, à Emissão. O Coordenador Líder, por meio do Contrato de Distribuição, se comprometeu a intermediar a distribuição dos CRI aos Investidores.

Os Investidores integralizarão os CRI emitidos pela Securitizadora, de forma que a Securitizadora pagará o valor devido à Devedora a título de integralização das Notas Comerciais, pelo Valor Total da Emissão com as deduções previstas no Termo de Emissão ("**Valor Líquido do Crédito**"), na data de desembolso prevista no Termo de Emissão, desde que verificado, cumulativamente, o cumprimento das condições precedentes estabelecidas na Cláusula 12 do Contrato de Distribuição, sendo que a Securitizadora somente será obrigada a desembolsar o Valor Líquido do Crédito mediante o cumprimento da efetiva subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para pagamento do Valor Líquido do Crédito.

A Devedora efetuará os pagamentos do Crédito Imobiliário diretamente na Conta Centralizadora e a Securitizadora realizará os pagamentos de Remuneração e amortização dos CRI para os Titulares de CRI com tais recursos, conforme datas indicadas neste Prospecto e no Termo de Securitização.

Os CRI foram objeto de distribuição pública, com intermediação do Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o regime de melhores esforços de colocação, no montante inicial de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), observados o Montante Mínimo e a Opção de Lote Adicional, bem como o disposto no item "*2.6*" deste Prospecto.

A Oferta foi intermediada pelo Coordenador Líder observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("**Plano de Distribuição**"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores, respeitado o Público-Alvo. A Oferta contou com a participação de Participantes Especiais.

Foram emitidos 100.000 (cem mil) CRI.

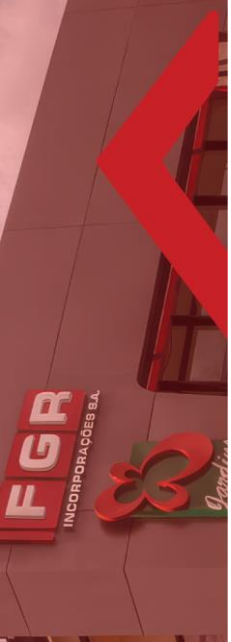
2.2. Apresentação da Securitizadora

ESTE ITEM É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A EMISSORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA E EM SUAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, QUE INTEGRAM OS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS POR REFERÊNCIA AO PRESENTE PROSPECTO, AS QUAIS RECOMENDA-SE A LEITURA. ASSEGURAMOS QUE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO SÃO COMPATÍVEIS COM AS APRESENTADAS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA.

<u>Breve Histórico</u>

Fundada em 2021, a Canal Companhia de Securitização é uma companhia securitizadora, devidamente autorizada a atuar pela CVM, com atividades focadas em:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora

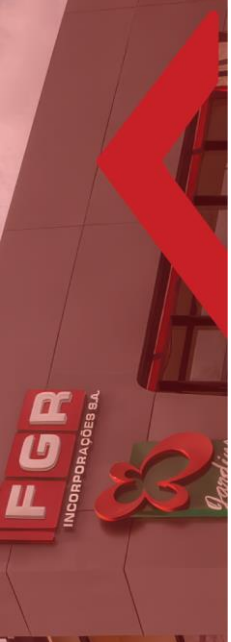
Adicionalmente, as informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras auditadas referentes ao o período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2026 e aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023 são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

Ofertas Públicas Realizadas

Número total de ofertas públicas em circulação	170
Saldo atualizado de ofertas públicas emitidas	R$ 10.324.139.000,00
Porcentagem de ofertas públicas realizadas com patrimônio separado	100%
Porcentagem de ofertas públicas realizadas com coobrigação da Emissora (*)	0%
(*) O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI da presente Emissão não conta com coobrigação da Emissora.	

Patrimônio Líquido da Securitizadora

O presente item não é aplicável, nos termos do item 6 do "Anexo E" da Resolução CVM 160, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, I, da Resolução CVM 60.



Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros e fatores macroeconômicos que façam influência sobre os negócios da Emissora

Mais informações acerca da influência de fatores macroeconômicos nas atividades da Emissora estão descritas na seção "*Fatores de Risco*", item "*Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos*" na página 29 deste Prospecto.

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

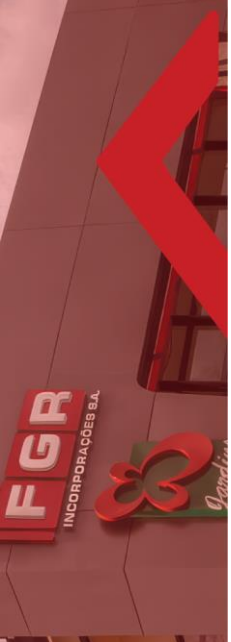
Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras reguladas pela Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro e título executivo extrajudicial.

Conforme descrito no "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 195ª Emissão, em Séries Única, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela FGR Incorporações S.A.*", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("**Termo de Securitização**"), em decorrência da 3ª (terceira) emissão de notas comerciais escriturais, com garantia fidejussória adicional, em série única, para colocação privada, emitidas pela Devedora, que totalizam 100.000 (cem mil) notas comerciais, no valor total de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), nos termos do "*Termo de Emissão da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da FGR Incorporações S.A.*", celebrado entre a Devedora, a Emissora e os Avalistas (abaixo definidos) ("**Notas**" e "**Termo de Emissão**", respectivamente), integralmente subscritas pela Emissora, a Emissora passou a deter direito de crédito em face da Devedora, correspondente à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos direitos creditórios e dos créditos oriundos das Notas, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Termo de Emissão, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Emissora, por força do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Termo de Emissão, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos da Resolução CVM 60 e do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021 ("**Ofício CVM**"), que contam com as características descritas na seção "10. Informações Sobre os Créditos Imobiliários" deste Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 195ª (centésima nonagésima quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização ("**Prospecto**" ou "**Prospecto Definitivo**" e "**Créditos Imobiliários**", respectivamente).

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

Patrimônio Separado

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



O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado.

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

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

2.4. Identificação do público-alvo

O Público-Alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto por Investidores Qualificados.

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da Emissão foi de, inicialmente, R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão, observado que o Valor Inicial da Emissão não foi aumentado, conforme o não exercício da Opção de Lote Adicional.

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta

a) Valor Nominal Unitário

Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

b) Quantidade de CRI

Foram emitidos, inicialmente, 100.000 (cem mil) CRI, observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada não foi aumentada, conforme o não exercício da Opção de Lote Adicional.

c) Opção de Lote Adicional

O Valor Total da Emissão não foi aumentado, considerando o não exercício da opção de lote adicional.

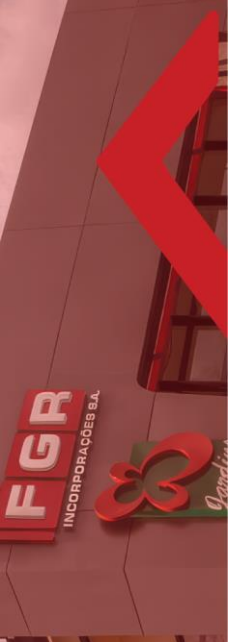
d) Código ISIN

BRCASCCRI8W5.

e) Classificação de Risco

A Devedora contratou a Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda. ("**Agência de Classificação de Risco**") para esta Emissão. A Agência de Classificação de Risco deverá emitir relatórios de monitoramento anual durante toda vigência dos CRI, a contar da data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo que tal serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, nos termos do artigo 33, parágrafo 11º, da Resolução CVM 60, com data-base nos fechamentos de cada exercício, ou seja, 31 de dezembro de cada ano, além de realizar uma revisão anual do rating atribuído, sendo que a Devedora espera que a Agência de Classificação de Risco atribua o rating definitivo "A-.br" aos CRI. A Emissora deverá colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário, para a revisão periódica, da B3 e dos Titulares de CRI em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu recebimento e, no mesmo prazo, dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio do seu website (https://ri.fgr.com.br/informacoes-financeiras/avisos-comunicados-e-fatos-relevantes/).

Caso, quando da emissão da classificação de risco (rating) dos CRI, a Agência de Classificação de Risco atribua aos CRI nota inferior ao mínimo equivalente a "A-.br" em escala nacional, será caracterizado um Evento de Step-Up, hipótese em que a Sobretaxa aplicável à Remuneração será majorada de 3,00% (três inteiros por cento) para 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma exponencial, sendo que tal majoração vigorará a partir da



Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente à ocorrência do Evento de Step-Up, mantidos inalterados os demais termos e condições dos CRI; alternativamente, a não obtenção, pela Devedora, de classificação de risco (rating) dos CRI equivalente ou superior a "A-.br" em escala nacional no prazo de 90 (noventa) dias corridos contados da data de divulgação do Aviso ao Mercado caracterizará Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.

f) Data de Emissão

A Data de Emissão dos CRI é 10 de julho de 2026.

g) Prazo e Data de Vencimento dos CRI

Os CRI têm prazo de vencimento de 1.902 (mil novecentos e dois) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 24 de setembro de 2031.

h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão

Os CRI serão depositados: **(i)** para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, e desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, a negociação dos CRI no mercado secundário destinada ao público investidor em geral somente poderá ocorrer após decorridos 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

i) Juros remuneratórios e atualização monetária - índices e forma de cálculo

O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), acrescida de Sobretaxa de 3,00% (três inteiros por cento), expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou da data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração, acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento, devido no final de cada Período de Capitalização;

VNe = Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\textbf{FatorJuros} = \textbf{FatorDI} \times \textbf{FatorSpread}$$

onde:

FatorDI: produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

k = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até n_{DI}, sendo "k" um número inteiro;

n_{DI} = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, e a data de cálculo sendo "n" um número inteiro; e

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

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

onde:

DIk = Taxa DI, de ordem "k" divulgada pela B3, em seu website, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

FatorSpread = sobretaxa de juros fixos, calculada com arredondamento de 9 (nove) casas decimais, calculado da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left[\left(1 + \frac{\text{Taxa}}{100}\right)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

onde:

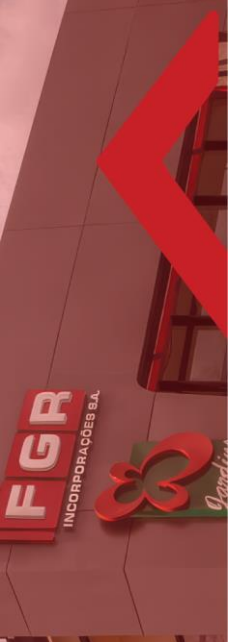
Taxa = 3,0000 (três inteiros), observada a possibilidade de Step-Up. Mediante a ocorrência de um Evento de Step-Up, a Taxa deve ser alterada para 4,5000 (quatro inteiros e cinco mil décimos de milésimos); e

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Para fins da Oferta, "**Período de Capitalização**" significa o intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas no Termo de Securitização.

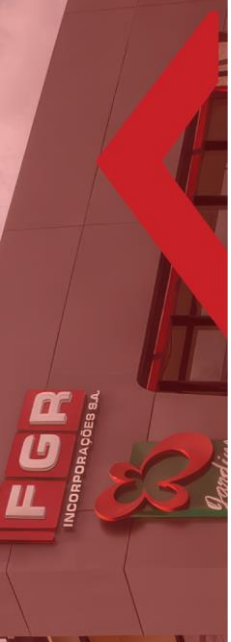
j) Pagamento da remuneração - periodicidade e data de pagamentos

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração será paga mensalmente, estando todas as datas e percentuais de pagamento previstas no Anexo II do Termo de Securitização e abaixo:





ANEXO CRI				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	26/10/2026	Sim	Não	0,0000%
2	24/11/2026	Sim	Não	0,0000%
3	24/12/2026	Sim	Não	0,0000%
4	25/1/2027	Sim	Não	0,0000%
5	24/2/2027	Sim	Não	0,0000%
6	24/3/2027	Sim	Não	0,0000%
7	26/4/2027	Sim	Não	0,0000%
8	24/5/2027	Sim	Não	0,0000%
9	24/6/2027	Sim	Não	0,0000%
10	26/7/2027	Sim	Não	0,0000%
11	24/8/2027	Sim	Não	0,0000%
12	24/9/2027	Sim	Não	0,0000%
13	25/10/2027	Sim	Sim	2,0833%
14	24/11/2027	Sim	Sim	2,1277%
15	24/12/2027	Sim	Sim	2,1739%
16	24/1/2028	Sim	Sim	2,2222%
17	24/2/2028	Sim	Sim	2,2727%
18	24/3/2028	Sim	Sim	2,3256%
19	24/4/2028	Sim	Sim	2,3810%
20	24/5/2028	Sim	Sim	2,4390%
21	26/6/2028	Sim	Sim	2,5000%
22	24/7/2028	Sim	Sim	2,5641%
23	24/8/2028	Sim	Sim	2,6316%
24	25/9/2028	Sim	Sim	2,7027%
25	24/10/2028	Sim	Sim	2,7778%
26	24/11/2028	Sim	Sim	2,8571%
27	26/12/2028	Sim	Sim	2,9412%
28	24/1/2029	Sim	Sim	3,0303%
29	26/2/2029	Sim	Sim	3,1250%
30	26/3/2029	Sim	Sim	3,2258%
31	24/4/2029	Sim	Sim	3,3333%
32	24/5/2029	Sim	Sim	3,4483%
33	25/6/2029	Sim	Sim	3,5714%
34	24/7/2029	Sim	Sim	3,7037%
35	24/8/2029	Sim	Sim	3,8462%
36	24/9/2029	Sim	Sim	4,0000%
37	24/10/2029	Sim	Sim	4,1667%
38	26/11/2029	Sim	Sim	4,3478%
39	24/12/2029	Sim	Sim	4,5455%
40	24/1/2030	Sim	Sim	4,7619%
41	25/2/2030	Sim	Sim	5,0000%
42	25/3/2030	Sim	Sim	5,2632%



ANEXO CRI				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
43	24/4/2030	Sim	Sim	5,5556%
44	24/5/2030	Sim	Sim	5,8824%
45	24/6/2030	Sim	Sim	6,2500%
46	24/7/2030	Sim	Sim	6,6667%
47	26/8/2030	Sim	Sim	7,1429%
48	24/9/2030	Sim	Sim	7,6923%
49	24/10/2030	Sim	Sim	8,3333%
50	25/11/2030	Sim	Sim	9,0909%
51	24/12/2030	Sim	Sim	10,0000%
52	24/1/2031	Sim	Sim	11,1111%
53	26/2/2031	Sim	Sim	12,5000%
54	24/3/2031	Sim	Sim	14,2857%
55	24/4/2031	Sim	Sim	16,6667%
56	26/5/2031	Sim	Sim	20,0000%
57	24/6/2031	Sim	Sim	25,0000%
58	24/7/2031	Sim	Sim	33,3333%
59	25/8/2031	Sim	Sim	50,0000%
60	24/9/2031	Sim	Sim	100,0000%

k) Repactuação

Não haverá repactuação programada dos CRI.

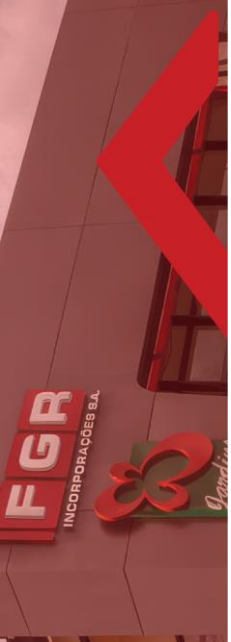
l) Amortização e hipóteses de vencimento antecipado - existência, datas e condições

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado em 48 (quarenta e oito) parcelas, sendo a primeira devida em 25 de outubro de 2027 e a última na Data de Vencimento, estando todas as datas de pagamento previstas no Anexo II do Termo de Securitização e na tabela constante do item (j) acima.

Vencimento Antecipado

Nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização, os CRI e, por consequência as Notas Comerciais e todas as obrigações constantes do Termo de Securitização e do Termo de Emissão poderão ser consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Devedora o pagamento do Valor Total da Emissão das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a data de pagamento das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, na ocorrência das hipóteses descritas nos itens 6.2.1 e 6.2.2 do Termo de Securitização e nos itens 6.1.1 e 6.1.2 do Termo de Emissão, conforme previstas no item 10.9 abaixo, da seção "*10. Informações sobre os Direitos Creditórios*", observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis.

Nos termos da Cláusula 6.2.3 do Termo de Securitização, ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático previsto na Cláusula 6.2.1 do Termo de Securitização, desde que não sanado no prazo de cura aplicável, as Notas Comerciais e, consequentemente, os CRI tornar-se-ão automaticamente vencidos, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.2.5 do Termo de Securitização.



Nos termos da Cláusula 6.2.4 do Termo de Securitização, tão logo a Emissora tome ciência da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático previsto na Cláusula 6.2.2 do Termo de Securitização, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, por deliberação (a) de titulares de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) em primeira convocação; ou (b) por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na assembleia especial de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares de CRI em circulação. A assembleia geral a que se refere este item deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, de acordo com os quóruns de deliberação indicados no Termo de Securitização. Se declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais, deverá ser realizado o consequente resgate obrigatório dos CRI.

Nos termos da Cláusula 6.2.5 do Termo de Securitização, em caso de ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, será devido aos Titulares de CRI o valor equivalente ao saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação, a ser pago no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento dos recursos pela Emissora, conforme pagos pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão.

Amortização Antecipada

Observado o procedimento previsto no Termo de Emissão, a Devedora poderá, a partir do 25º (vigésimo-quinto) mês (inclusive) contado a partir da primeira Data de Integralização, a seu exclusivo critério, promover a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, devendo a Emissora realizar a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na mesma proporção.

m) Garantias - tipo, forma e descrição

Nos termos do Termo de Emissão, em garantia das Obrigações Garantidas, os Avalistas (conforme definido no Termo de Emissão), de forma solidária, prestaram aval em favor da Emissora, obrigando-se como avalistas e principais pagadores pelo fiel e integral pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos previstos no Termo de Emissão.

n) Lastro

Os CRI são lastreados no Crédito Imobiliário, decorrente das Notas Comerciais.

Para mais informações sobre as Notas Comerciais, veja a Seção "*10. Informações sobre os direitos creditórios*", na página 50 deste Prospecto.

o) Existência ou não de regime fiduciário

Nos termos da Lei 14.430, foi instituído o regime fiduciário, em favor dos Titulares de CRI, sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei 14.430.

Nesse sentido, a Emissora assinou a declaração do Anexo IV-A do Termo de Securitização, incorporada a este Prospecto, constante do **Anexo VIII**.

p) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado e convocar a



Assembleia Especial de Titulares de CRI de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou a sua administração por uma nova companhia securitizadora ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"):

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

(ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal ou, ainda, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, por culpa exclusivamente da Emissora, contados do inadimplemento; e

(iv) insuficiência do Patrimônio Separado para liquidação dos CRI.

Adicionalmente, nos termos da Cláusula 13.1.2 do Termo de Securitização, o cancelamento de registro da companhia securitizadora da Emissora equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no art. 31 da Lei 14.430.

q) Tratamento Tributário

O disposto neste item foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data do Termo de Securitização. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

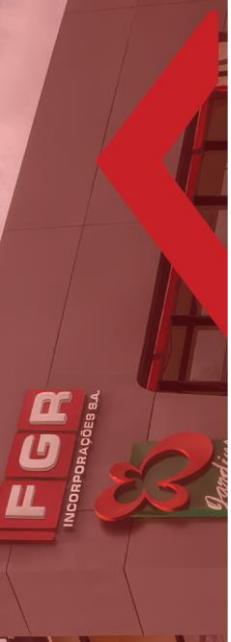
Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("**Lei 11.033**"), de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate/recebimento dos recursos (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor ("**Lei 8.981**")).

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, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

Em regra, 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 dedução do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("**RFB**") nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor ("**Instrução Normativa da RFB 1.585**")).

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do

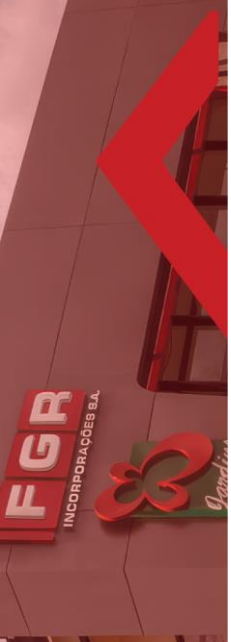


lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme em vigor ("**Lei 7.689**"). Não há uniformidade de interpretação quanto à forma de incidência de IRRF sobre eventual ganho de capital auferido por pessoa jurídica não-financeira na alienação de CRI. Nesse contexto, recomenda-se aos Titulares dos CRI que consultem seus assessores tributários em relação ao tema.

Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à Contribuição ao Programa de Integração Social ("**PIS**") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**") às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor, com redação dada pelo Decreto nº 11.374, de 1º de janeiro de 2023, conforme em vigor. Com relação às pessoas jurídicas sujeitas ao regime cumulativo, os rendimentos em CRI não estão, via de regra, sujeitos à incidência das contribuições, desde que esses investimentos não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora. No caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, 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, dentre outras, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 77, I, da Lei 8.981 e artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa RFB 1.585. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, estão isentas de imposto de renda, o que inclui o IRRF, à exceção dos fundos imobiliários, que podem sofrer tributação (artigo 16 da Lei 15.754/2023 e IN 1.585, artigos 14, 36 e 38).

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%. De acordo com a Lei 14.183/2021, que alterou a Lei 7.689/88, desde 1º de janeiro de 2022, a alíquota da CSLL aplicável a entidades financeiras e assemelhadas é de: (i) 15% (quinze por cento), 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, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo; e (ii) 20% (vinte por cento), no caso dos bancos de qualquer espécie. Mais recentemente, a Lei Complementar 224/25 alterou essas normas. Nos termos da legislação recentemente editada, a alíquota aplicável varia de acordo com o segmento de atuação da instituição financeira, nos seguintes termos: (i) 15% para as pessoas jurídicas de seguros privados; distribuidoras de valores mobiliários; corretoras de câmbio e valores mobiliários; sociedades de crédito imobiliário; administradoras de cartões de crédito; sociedades de arrendamento mercantil; e cooperativas de crédito; (ii) 20% para bancos de qualquer espécie; (iii) 12% até 31 de dezembro de 2027 e 15% daí em diante para as instituições de pagamento e administradoras de mercado de balcão organizado; bolsas de valores e de mercadorias e futuros; entidades de liquidação e compensação; e outras sociedades que, em razão da natureza de suas operações, venham a ser consideradas instituições financeiras pelo Conselho Monetário Nacional; e (iv) 17,5% até 31 de dezembro de 2027 e 20% daí em diante para sociedades de crédito, financiamento e investimentos; e pessoas jurídicas de capitalização. Essas alterações são vigentes a partir de abril/2026. Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.



Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Recentemente, foi editada a Lei nº 15.270/2025, que, dentre outras medidas, estabelece uma tributação mínima de 10%, a título de IRPF, para pessoas que auferem altas rendas (acima de R$ 600.000,00 anuais). A norma é aplicável aos rendimentos recebidos a partir do ano-calendário de 2026. O texto legal estabelece que serão considerados, em regra, todos os rendimentos recebidos no ano-calendário, inclusive os tributados de forma exclusiva ou definitiva e os isentos ou sujeitos à alíquota zero ou reduzida. No entanto, certos rendimentos podem ser excluídos dessa base de cálculo ampla, conforme previsto pela lei. Dentre as exceções, estão os rendimentos produzidos por CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 70, inciso II, da Instrução Normativa RFB 1.585. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor ("**Resolução CMN 4.373**"), os rendimentos auferidos estão sujeitos, em regra, à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso do investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17%, 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 ("**JTF**"), o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

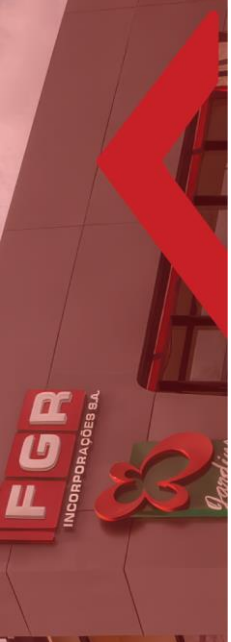
A despeito do conceito legal de JTF, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de IRRF, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, conforme artigo 85, parágrafo 4°, e artigo 88, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585.

*Imposto sobre Operações Financeiras ("**IOF**")*

IOF/Câmbio. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do Imposto sobre Operações de Câmbio ("**IOF/Câmbio**") à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor ("**Decreto 6.306**"). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

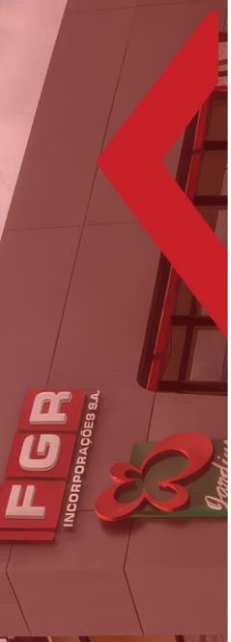
IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("**IOF/Títulos**"), conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.



Reforma Tributária. Em 16 de janeiro de 2025, foi promulgada a Lei Complementar 214/2025 ("**LCP 214**"), que prevê a substituição de tributos federais, incluindo o PIS e a COFINS, estaduais e municipais pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("**CBS**"), pelo Imposto sobre Bens e Serviços ("**IBS**") e pelo Imposto Seletivo ("**IS**"). A LCP 214/2025 definiu que, a partir de 1º de janeiro de 2026, será implementado o período de transição para o novo sistema tributário, com redução gradual de tributos atualmente existentes (como o PIS e a COFINS) e sua substituição pela CBS e pelo IBS. Em seu art. 6º, incisos V e VII, a LCP 214 também determina que o IBS e a CBS não incidem sobre rendimentos financeiros e sobre as demais operações com títulos ou valores mobiliários, exceto pelo disposto no Capítulo relativo a serviços financeiros, constante nos artigos 181 e seguintes e/ou em outras previsões expressas da lei. Já no Capítulo II, no art. 182, a LCP 214 inclui, dentre os serviços financeiros, as operações de crédito e as operações com títulos e valores mobiliários. Nos termos do art. 183, os serviços financeiros definidos no Capítulo II (e na listagem constante no art. 182) estão sujeitos ao regime específico de serviços financeiros quando (i) prestados por pessoas físicas e jurídicas supervisionadas pelos órgãos governamentais que compõem o Sistema Financeiro Nacional ou (ii) prestados por demais fornecedores que prestem serviço financeiro no desenvolvimento de atividade econômica, de modo habitual ou em volume que caracterizem atividade econômica ou de forma profissional, ainda que a profissão não seja regulamentada. A LCP 214 também incluiu no rol de fornecedores de serviços financeiros: (i) os participantes de arranjos de pagamento que não são instituições de pagamento, (ii) as empresas que têm por objeto a securitização de créditos, (iii) empresas de factoring, (iv) as empresas simples de crédito; (v) os correspondentes registrados no Banco Central do Brasil; e (vi) outros fornecedores de serviços financeiros que desenvolvam essa atividade de forma habitual e profissional. A base de cálculo do IBS e da CBS sob o regime específico de serviços financeiros é a receita das operações tributadas, com as deduções previstas pelo regime. Por fim, de acordo com o art. 189, as alíquotas aplicáveis às operações dispostas no Capítulo II serão específicas, nacionalmente uniformes, mas ainda necessitam de definição. Elas serão fixadas conforme o art. 233 da LCP 214. Mais recentemente, foi editada a Lei Complementar 227/2026 ("**LCP 227**"), que concluiu a segunda etapa de regulamentação da reforma tributária do consumo, instituindo o Comitê Gestor do IBS (CGIBS), disciplinando o processo administrativo tributário do IBS, a distribuição da arrecadação do IBS entre os entes, dentre outras medidas. Recomendamos consultar seus assessores para verificarem a tributação a que estarão sujeitos sob a vigência da LCP 214 e seu enquadramento no regime específico de serviços financeiros.

r) Outros Direitos, Vantagens e Restrições

Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI, sendo certo que a cada CRI em Circulação caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial.



3.DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da Oferta

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

3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:

a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da Emissão

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Notas serão destinados integralmente, pela Devedora ou pelas SPEs Investidas à aquisição e/ou construção de determinado empreendimento imobiliário, conforme indicado no Termo de Securitização ("**Empreendimento Imobiliário**" e "**Despesas Futuras**" e "**Destinação dos Recursos**", respectivamente), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observadas as obrigações desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas, o que ocorrer primeiro.

O percentual destinado ao Empreendimento Imobiliário, conforme estabelecido abaixo, referente às Despesas Futuras, poderá ser alterado a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investidos no Empreendimento Imobiliário), caso o cronograma de obras ou a necessidade de recursos de cada Empreendimento Imobiliário seja alterado após a integralização das Notas Comerciais, sendo que, neste caso, o Termo de Emissão e o Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual do Empreendimento Imobiliário. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos, sem a necessidade de aprovação societária da Devedora, de assembleia geral de Titulares das Notas Comerciais, ou de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, exceto se resultarem em alterações nas declarações e obrigações prestadas no âmbito do Termo de Emissão, ou ensejarem alguma hipótese de vencimento antecipado.

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

A comprovação das Despesas Futuras será realizada, semestralmente, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Emissora, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, devendo tal relatório ser enviado pela Devedora até o dia 30 (trinta) dos meses de janeiro e julho de cada ano, sendo que o primeiro Relatório de Destinação dos Recursos (conforme definido abaixo) deverá ser apresentado relativamente ao semestre findo em janeiro, em julho; relativamente ao semestre findo em julho, em janeiro, e assim sucessivamente, a ser elaborado na forma do Anexo V do Termo de Emissão ("**Relatório de Destinação dos Recursos**"), descrevendo os valores e percentuais dos recursos líquidos da Emissão destinados à aquisição e/ou construção do Empreendimento Imobiliário, acompanhado de documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os gastos e despesas com obras de desenvolvimento e expansão do



Empreendimento Imobiliário, tais como cópia dos respectivos comprovantes de pagamento do preço de aquisição do Empreendimento Imobiliário, contratos de aquisição e matrículas comprovando a respectiva aquisição do Empreendimento Imobiliário do respectivo semestre e/ou outros documentos necessários para comprovação da Destinação dos Recursos. Adicionalmente, a Devedora autorizou, nos termos do Termo de Emissão, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI a solicitarem, a qualquer tempo, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio do Termo de Emissão, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

O cronograma indicativo, constante no Termo de Securitização, é meramente tentativo e indicativo e, portanto, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) dos CRI. 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. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão ou quaisquer outros documentos da Emissão e o Termo de Securitização.

O cronograma indicativo da destinação dos recursos pela Devedora, constante abaixo, foi elaborado com base na sua capacidade de aplicação de recursos, levando em consideração (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme tabela do Anexo VII do Termo de Securitização; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades.

A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimento Imobiliário, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, no âmbito das Despesas Futuras, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será considerada aprovada por Titulares de CRI exceto se assim rejeitada em sede de assembleia geral, por Titulares de CRI que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação em primeira ou em segunda convocação.

A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos acima, (i) deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível permitido em lei; e (iii) caso não haja objeção em Assembleia Especial de Titulares dos CRI na forma acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado pelas respectivas partes no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da destinação de recursos aos novos Empreendimentos Imobiliários.

Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Devedora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros) em adição aos documentos já previamente encaminhados pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação, desde que necessários e relacionados às Despesas Futuras, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade, o que for menor, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.





No âmbito do Termo de Emissão, a Devedora e o Avalista Pessoa Jurídica declararam estar aptos a figurar como devedora e avalistas das Notas Comerciais, respectivamente, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter o setor imobiliário como principal atividade, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada conforme determinado pela regulamentação aplicável; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva Controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

TABELA 1 - CRONOGRAMA TENTATIVO E INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento Imobiliário	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)	1 SEM 2027	2 SEM 2027	1 SEM 2028	2 SEM 2028	1 SEM 2029	2 SEM 2029	1 SEM 2030	2 SEM 2030
Empreendimento Casas Jardins Grécia	100.000.000,00	R$ 2.000.000,00	R$ 4.000.000,00	R$ 7.000.000,00	R$ 16.000.000,00	R$ 19.000.000,00	R$ 30.000.000,00	R$ 17.000.000,00	R$ 5.000.000,00
	100%	2%	4%	7%	16%	19%	30%	17%	5%

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA COMPANHIA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

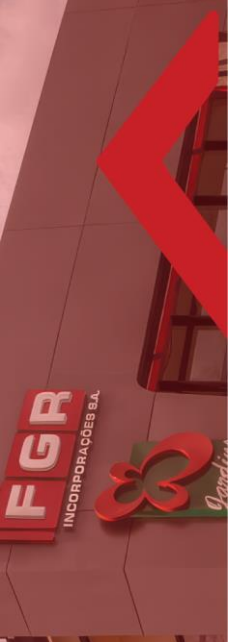
a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da emissão

TABELA 2 - IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Imóvel	RGI	Matrícula	Endereço	Proprietário e CNPJ	Está sob regime de incorporação?	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	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Empreendimento Jardins Grécia	RI de Senador Canedo	58.889	Avenida José Frauzino – Jardins Grécia (em frente ao Jardins Bolonha) Senador Canedo/GO-CEP: 75.251-082	FGR INCORPORAÇÕES JARDINS GRÉCIA LTDA CNPJ:47.370.562/0001-90	Loteamento aprovado pela lei nº 6.766 com incorporação de casas, nos moldes previstos no artigo 68 da Lei 4.591	Não	100.000.000,00	100%	Sim

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

O presente item não é aplicável à Oferta.



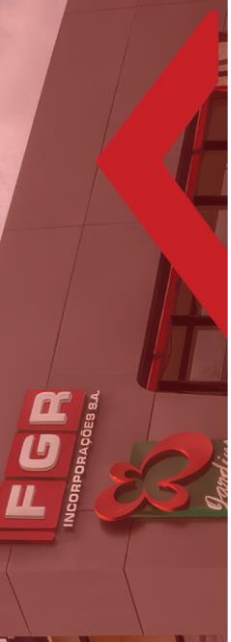


3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas

O presente item não é aplicável à Oferta.

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

O presente item não é aplicável à Oferta.



4. FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, foi recomendado que os potenciais Investidores deveriam considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

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

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

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

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus Controladores, seus acionistas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens "4.1. Descrição dos Fatores de Risco" e "4.2. Descrição dos Principais Riscos de Mercado", incorporados por referência este Prospecto.

Este Prospecto contém, e o Prospecto Definitivo conterá, apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os investidores leiam o Termo de Securitização e este Prospecto e compreendam integralmente seus termos e condições.

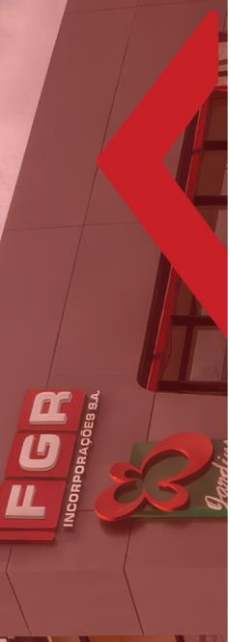
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à Emissora, incluindo:

a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência

1. Os CRI são lastreados no Crédito Imobiliário decorrente das Notas Comerciais

Os CRI têm seu lastro no Crédito Imobiliário, o qual é oriundo das Notas Comerciais emitida pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Securitizadora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade /Média / Materialidade Maior



2. O Crédito Imobiliário constitui o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes do Crédito Imobiliário, assim como qualquer atraso ou falha pela Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes do Crédito Imobiliário.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos do Crédito Imobiliário tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista no Termo de Emissão, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações decorrentes da Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares de CRI, o que poderá gerar uma perda para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

3. O risco de crédito da Devedora e a inadimplência do Crédito Imobiliário podem afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes do Crédito Imobiliário.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento do Crédito Imobiliário, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Em caso de inadimplemento dessas obrigações pela Devedora, o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, poderão ser afetados negativamente, podendo gerar prejuízos aos Titulares de CRI.

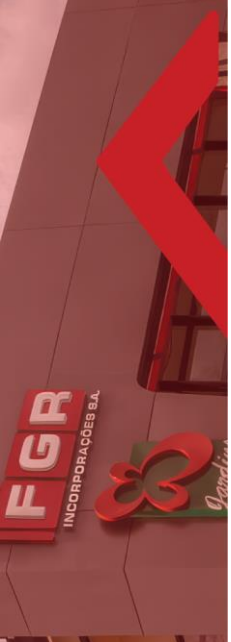
Ainda, não há garantias de que procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial do Crédito Imobiliário serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que os pagamentos devidos no âmbito dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivo Crédito Imobiliário, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo gerar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

4. Risco de concentração e efeitos adversos nos pagamentos devidos em decorrência dos CRI

O Crédito Imobiliário é devido, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em



que ele está inserido são potencialmente capazes de influenciar de forma adversa a sua capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário e, consequentemente, os pagamentos devidos em virtude dos CRI, o que poderá prejudicar os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

5. Risco de pagamento das Despesas pela Devedora

Em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas relativas aos CRI e/ou à Oferta. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso estes não sejam suficientes, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

6. Risco relacionado aos procedimentos de cobrança do Crédito Imobiliário

A Securitizadora será responsável pela cobrança do Crédito Imobiliário, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Securitizadora não faça, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização. Não há garantias de que os procedimentos adotados pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário serão bem-sucedidos. Ainda que as medidas adotadas sejam bem-sucedidas, os recursos obtidos com processos de cobrança podem não ser suficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na Data de Vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

7. Ausência de coobrigação da Securitizadora

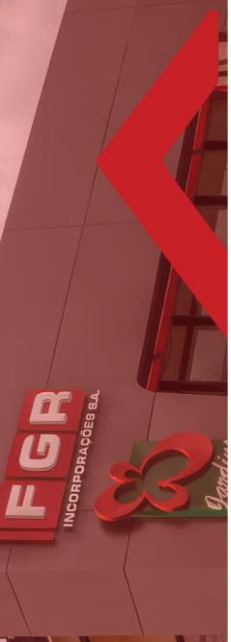
O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

8. Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes do Crédito Imobiliário

A Securitizadora e o Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, caso necessário.

A realização inadequada dos procedimentos de execução do Crédito Imobiliário por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, trazendo perdas aos Titulares de CRI.



Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial do Crédito Imobiliário também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, trazendo perdas aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

9. Risco da existência de credores privilegiados

A Lei 14.430, dispõe, em seu artigo 27, §4º, que "os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de certificados de recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos".

Já a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que "*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*" (grifo nosso). Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Considerando a ausência de revogação expressa da Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, não é possível garantir que o Crédito Imobiliário não será alcançado por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que créditos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Direitos Creditórios Imobiliários que são representados pelas Notas Comerciais.

c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Direitos Creditórios Imobiliários que são representados pelas Notas Comerciais.

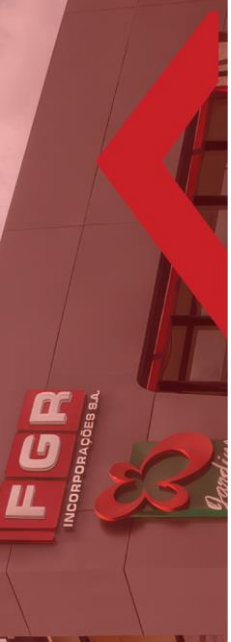
d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Direitos Creditórios Imobiliários que são representados pelas Notas Comerciais.

e) riscos relacionados aos CRI e à Oferta

1. Não emissão de carta de conforto relativa às demonstrações financeiras publicadas da Securitizadora, da Devedora ou da Avalista Pessoa Jurídica

Os Normativos ANBIMA preveem entre as obrigações do Coordenador Líder a necessidade de envio à ANBIMA de uma cópia da carta conforto e/ou de manifestação escrita dos



auditores independentes da Securitizadora, da Devedora e/ou da Avalista Pessoa Jurídica acerca da consistência das informações financeiras constantes dos Prospectos e/ou dos respectivos formulários de referência, relativas às demonstrações financeiras da Securitizadora, da Devedora e/ou da Avalista Pessoa Jurídica constantes dos Prospectos. No âmbito desta Oferta, não haverá emissão de carta conforto ou qualquer manifestação dos auditores independentes sobre a consistência das informações financeiras da Securitizadora, da Devedora e da Avalista Pessoa Jurídica constantes dos Prospectos, o que poderá prejudicar a análise dos Investidores acerca dos CRI e da Oferta.

Eventual manifestação dos auditores independentes da Securitizadora, da Devedora e/ou da Avalista Pessoa Jurídica quanto às informações financeiras constantes dos Prospectos poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Securitizadora, da Devedora e/ou da Avalista Pessoa Jurídica quando de sua decisão de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

2. Riscos do recente desenvolvimento da securitização imobiliária e da alteração da legislação aplicável aos CRI

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só se verificou um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Em agosto de 2022, foi editada a Lei 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de créditos imobiliários e a emissão de certificados de recebíveis. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora. Podem ocorrer situações em que ainda não existam regras que a direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Ainda, poderão surgir diferentes interpretações acerca da legislação e regulamentação vigentes, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso os Titulares de CRI.

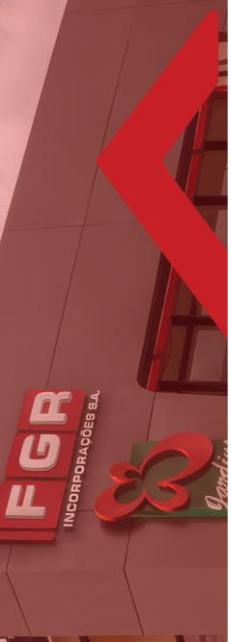
Adicionalmente, a legislação aplicável aos CRI está sujeita a alterações, que podem ser decorrentes de alterações legislativas e/ou regulatórias ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores. Tais eventos poderão gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

3. Recente edição das Resoluções CVM 60 e 160, que regulam as ofertas de certificados de recebíveis imobiliários, e da Lei 14.430/2022

A atividade de securitização de créditos imobiliários está sujeita à Lei 14.430 e à regulamentação da CVM, por meio da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160, no que se refere a ofertas públicas, dentre outros valores mobiliários, de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários. As Resoluções CVM 60 e 160 foram recentemente publicadas pela CVM e ainda não há histórico vasto de operações de securitização no mercado realizadas sob sua vigência, nem de aplicação de referida norma pela CVM na análise de ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliário, o que pode gerar impactos sobre a estrutura da operação e sobre os termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá gerar atrasos ou questionamentos acerca dos Documentos da Operação e da Oferta, podendo prejudicar os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior



4. Risco de não cumprimento de Condições Precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem renúncia por parte do Coordenador Líder, individualmente ou em conjunto, ensejará a exclusão da melhores esforços pelo Coordenador Líder que não a renunciou, e tal fato deverá ser tratado (a) caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, como modificação da Oferta, podendo, observado o disposto no Contrato de Distribuição, implicar resilição do Contrato de Distribuição; ou (b) caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Devedora, bem como aos Investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todos as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

5. Risco de resgate antecipado obrigatório e de amortização extraordinária obrigatória dos CRI

Nos termos previstos no Termo de Securitização, os CRI serão ou poderão ser objeto de resgate antecipado ou de amortização extraordinária obrigatória em determinadas hipóteses, inclusive em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou de amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais.

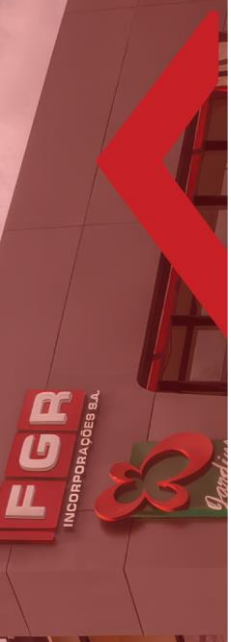
Em tais hipóteses, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderá ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

6. Liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e (ii) dado aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da Assembleia Especial que deliberará sobre tais eventos, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber o Crédito Imobiliário ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Na hipótese de decisão da Assembleia Especial de promover a liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto. Nesse caso, os



rendimentos oriundos do Crédito Imobiliário, quando pagos diretamente aos Titulares de CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, podendo impactar de maneira adversa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

7. Não houve no âmbito da Oferta a contratação dos auditores independentes da Securitizadora

No âmbito da Oferta, não houve a contratação dos Auditores Independentes da Securitizadora, responsáveis pela revisão das informações financeiras da Securitizadora constantes deste Prospecto e/ou de seu formulário de referência. Consequentemente, as informações apresentadas no Prospecto podem não estar consistentes com as Informações Trimestrais – ITR revisadas e/ou demonstrações financeiras auditadas da Securitizadora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Materialidade Menor

8. A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora, a Devedora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores não qualificados. Qualquer decisão em investir nos CRI poderá gerar ao Investidor prejuízos relacionados (i) à necessidade de liquidez com relação aos CRI; e/ou (ii) ao desenvolvimento do setor imobiliário; e/ou (iii) ao risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

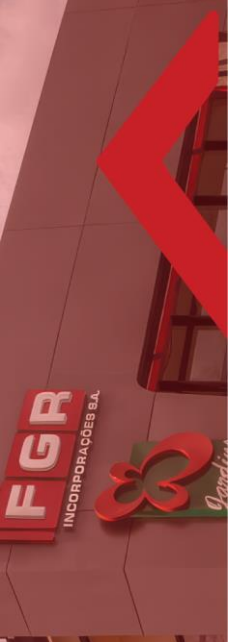
9. Riscos relacionados à tributação dos CRI

Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no país gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares de CRI, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração de tributos, revogação de isenções ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

10. Risco de negociação dos CRI com ágio

Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Securitizadora e/ou das Instituições Participantes da Oferta, poderão ser negociados pelos novos Investidores com ágio, nos termos deste Prospecto Definitivo, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.



Em função das condições dos CRI, o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade do Investidor que motivou o pagamento do ágio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

11. Risco da Marcação a Mercado

A disponibilização de valores de referência para valores mobiliários como os CRI é obrigatória. Neste sentido, o valor dos CRI será atualizado diariamente com base em diversos fatores que incluem, mas não se limitam, à flutuação de taxas de juros e a demanda pelo ativo. A marcação a mercado dos CRI pode causar oscilações negativas no seu valor e não refletir a rentabilidade dos CRI calculada com base nos Documentos da Operação, o que pode impactar negativamente a liquidez dos CRI e resultar em perdas aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

12. Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRI são aprovadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação que representem pelo menos, (i) no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI em primeira convocação; ou (ii) por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na assembleia especial de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares de CRI em circulação O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

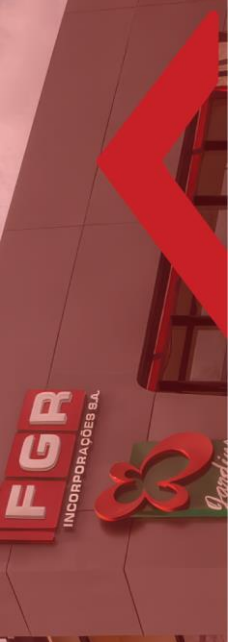
13. Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes do Crédito Imobiliário sejam depositados em outra conta que não seja a Conta do Patrimônio Separado

Em seu curso normal, os recursos decorrentes do recebimento do Crédito Imobiliário serão depositados diretamente na conta do patrimônio separado (a Conta Centralizadora). Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Securitizadora, que não a Conta Centralizadora, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados ao Crédito Imobiliário sejam desviados do Patrimônio Separado por algum motivo como, por exemplo, a falência da Securitizadora. O pagamento do Crédito Imobiliário em outra conta que não a Conta do Centralizadora, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento do Crédito Imobiliário, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e poderão não receber a integralidade do Crédito Imobiliário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

14. A adoção da Taxa DI no cálculo da Remuneração pode ser questionada judicialmente por se tratar de taxa divulgada por instituição de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita a Devedora a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela CETIP. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela CETIP em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual



disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI ou de seu lastro. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual Remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

15. Risco relacionado ao descasamento da Taxa DI utilizada para cálculo da Remuneração

A Remuneração será realizada com base na Taxa DI divulgada com 6 (seis) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Desta forma, a Taxa DI divulgada e utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI poderá ser menor do que a divulgada na efetiva data de cálculo da Remuneração, o que pode representar uma perda no retorno financeiro esperado pelos Titulares de CRI, não sendo devido qualquer compensação aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

16. Riscos associados à custódia de documentos pela Instituição Custodiante

A Securitizadora contratou a Instituição Custodiante, que será responsável pela custódia dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência do Crédito Imobiliário. A perda e/ou extravio de tais documentos poderá dificultar os procedimentos de cobrança e resultar em perdas para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

17. Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços dos CRI

A Securitizadora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do respectivo prestador de serviço, o que pode afetar adversa e negativamente os CRI, a Securitizadora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado, o que poderá gerar dispêndio de recursos adicionais pelos Titulares de CRI caso o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes para tanto.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

18. A presente Oferta está dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Qualificados.

Os Investidores interessados em subscrever e integralizar os 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 independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora, da Emissora e sobre os CRI, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora e da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

19. Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições para a negociação dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular de CRI conseguirá



liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o investimento nos CRI não é adequado aos Investidores que necessitem de liquidez, sendo que o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

Adicionalmente, conforme melhor explicado abaixo, a negociação dos CRI somente poderá ser realizada entre Investidores Qualificados. A restrição poderá impactar adversamente a liquidez dos CRI, o que pode impactar o valor de mercado dos CRI e gerar dificuldades na alienação, pelo Investidor, dos CRI de sua titularidade.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

As informações do Formulário de Referência da Securitizadora não são objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Securitizadora. Adicionalmente, não será obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto decorrentes do Formulário de Referência da Securitizadora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Securitizadora e constantes deste Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

21. Riscos relacionados à participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding

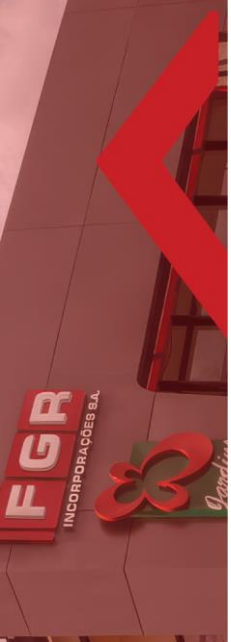
A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta pode reduzir a quantidade dos CRI para os Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, posteriormente reduzindo a liquidez desses CRI no mercado secundário. Não há como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Os Investidores devem estar cientes de que caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

22. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode dificultar a captação de recursos pela Devedora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e impacto negativo relevante na Devedora

A realização da classificação de risco (*rating*) dos CRI leva em consideração certos fatores relativos à Emissora e/ou à Devedora, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e/ou da Devedora. Dessa forma, a classificação de risco representa uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado, relativos à amortização e remuneração do Crédito Imobiliário, que lastreia os CRI, sendo que, no presente caso, a classificação de risco será atualizada anualmente. Caso a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar novas captações de recursos por meio de emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora, e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas ao Crédito Imobiliário, o que, consequentemente, impactará negativamente os 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 restringem seus investimentos a valores mobiliários com determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo afetar negativamente o preço dos CRI e sua negociação no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

23. Inexistência de garantia de rentabilidade

A rentabilidade dos CRI não é garantida. O desempenho dos ativos que lastreiam os CRI poderá afetar a capacidade de pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, podendo resultar em rentabilidade inferior à esperada, inexistente ou, ainda, negativa, bem como na insuficiência de recursos para o adimplemento integral das obrigações decorrentes dos CRI. Dados de rentabilidade verificados no passado em relação a operações semelhantes ou aos ativos que lastreiam os CRI não representam garantia de rentabilidade futura.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Alta / Materialidade Maior.

24. Riscos Relacionados à possibilidade de deterioração do Crédito

Os créditos que lastreiam os CRI estão sujeitos aos mais variados riscos de deterioração, por qualquer motivo, não havendo qualquer obrigação de recompor tais créditos ou reforçar as garantias a eles vinculadas, hipótese em que os titulares dos CRI poderão sofrer perdas, inclusive quanto ao recebimento do principal, da remuneração ou de quaisquer outros valores devidos nos termos da Emissão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Alta / Materialidade Maior.

25. Risco Jurídico

A adoção de interpretações, por autoridades administrativas, regulatórias ou pelo Poder Judiciário, que divirjam das disposições constantes dos Documentos da Operação poderá afetar negativamente a Emissão, os CRI e os respectivos titulares, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas em tais documentos. Os Documentos da Operação foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada), a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, e a regulamentação aplicável editada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Contudo, a interpretação e a aplicação de tais normas pelos órgãos administrativos, regulatórios e pelo Poder Judiciário poderão sofrer alterações ao longo do tempo, o que poderá impactar os direitos e obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, bem como a Emissão e os CRI.

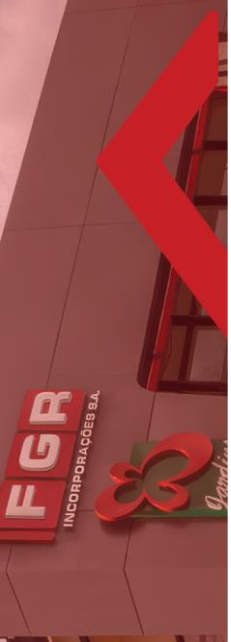
Escala qualitativa de risco: Probabilidade Alta / Materialidade Maior.

26. Cibersegurança

Os prestadores de serviços da Emissão desempenham suas atividades mediante a utilização de recursos tecnológicos e sistemas de comunicação que devem ser adequados às funções por eles exercidas e protegidos por medidas e procedimentos apropriados de segurança da informação e cibersegurança. Eventuais falhas, indisponibilidades ou interrupções desses recursos poderão afetar o desempenho das atividades dos prestadores de serviços da Emissão, impactando a operacionalização da Emissão, o cumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação e, consequentemente, os direitos dos titulares dos CRI. Adicionalmente, falhas nas medidas e procedimentos de segurança da informação e cibersegurança poderão resultar na perda, alteração, indisponibilidade, corrupção ou acesso não autorizado a informações relacionadas à Emissão, aos Documentos da Operação ou aos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Alta / Materialidade Maior.

27. Saúde Pública



Eventos relacionados à saúde pública, incluindo epidemias, pandemias ou outras situações de emergência sanitária, poderão gerar impactos adversos na economia nacional e global, afetando o mercado financeiro e de capitais, bem como a capacidade de cumprimento das obrigações assumidas pelas partes envolvidas na Emissão. Adicionalmente, os prestadores de serviços da Emissão poderão adotar medidas operacionais extraordinárias, inclusive regimes alternativos de trabalho ou restrições operacionais, que poderão ocasionar atrasos ou limitações na prestação dos serviços relacionados à Emissão e ao cumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação, com potenciais impactos sobre os CRI e os direitos de seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Alta / Materialidade Maior.

28. Risco Socioambiental

Eventos adversos relacionados a aspectos ambientais, sociais e de governança (ESG) atribuíveis ao Devedor, aos garantidores ou a quaisquer outras partes relevantes da Operação, incluindo, sem limitação, a aplicação de sanções administrativas, civis ou penais em decorrência do descumprimento da legislação ou da regulamentação aplicável, poderão afetar sua situação econômico-financeira, sua capacidade de cumprir as obrigações assumidas nos Documentos da Operação ou a percepção do mercado a seu respeito. Tais eventos poderão impactar negativamente os créditos que lastreiam os CRI e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI, acarretando prejuízos aos seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Alta / Materialidade Maior.

29. Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a determinados aspectos da Devedora e da Securitizadora, que não englobou a revisão de Formulário de Referência da Emissora. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Devedora e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e/não analisados que impactem negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, o investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

f) riscos relacionados à Securitizadora:

Os principais riscos relacionados à Securitizadora estão descritos no item "*2.2. Apresentação da Securitizadora*" deste Prospecto.

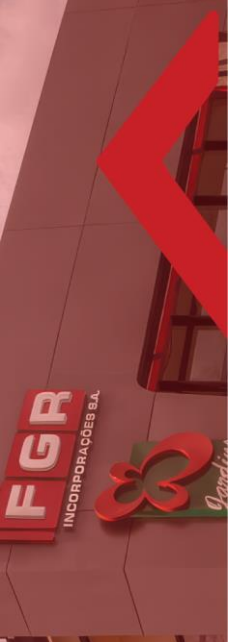
g) riscos relacionados a fatores macroeconômicos:

1. Interferência do governo brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Securitizadora e da Devedora

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Securitizadora e da Devedora.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro 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 ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora e, consequentemente, em sua capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário e dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

2. A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Securitizadora e da Devedora

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, e também sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Securitizadora e da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

3. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Securitizadora, da Devedora e o preço dos CRI

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Securitizadora e da Devedora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas ao Crédito Imobiliário, o que causar prejuízos aos titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

4. Impacto de crises econômicas nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários

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 elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, uma elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas

com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

5. O mercado de títulos no Brasil é volátil e tem menor liquidez que outros mercados mais desenvolvidos

Os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes.

Investir em títulos de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em títulos de emissores de países mais desenvolvidos, e tais investimentos são tidos como sendo de natureza especulativa. Os investimentos brasileiros, tais como as Debêntures, estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, envolvendo, dentre outros:

- mudanças nos ambientes regulatório, fiscal, econômico e político que podem afetar a capacidade dos investidores de receber pagamentos, no todo ou em parte, com relação a seus investimentos;
- restrições a investimentos estrangeiros e à repatriação de capital investido, visto que os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes; e
- a capitalização de mercado relativamente pequena e a falta de liquidez dos mercados de títulos brasileiros podem limitar substancialmente a capacidade de negociar as Debêntures ao preço e no momento desejados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

6. Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, trazendo eventual prejuízo aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

7. Acontecimentos e percepção de riscos em outros países

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Securitizadora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos



do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Securitizadora e a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

8. Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultou 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 afetam 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, podendo impactar negativamente os CRI.

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras são influenciados, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. 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 na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

O Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, 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, que podem afetar negativamente a situação financeira da Securitizadora e da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

h) riscos relacionados à Devedora e ao setor de atuação da Devedora:

Riscos da Devedora

Os fatores de risco relacionados à Devedora, seus Controladores, seus acionistas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens "4.1. Descrição dos Fatores de Risco" e "4.2. Descrição dos Principais Riscos de Mercado", incorporados por referência este Prospecto.

1. A escassez de recursos disponíveis para financiamentos de seus clientes no mercado bem como o aumento do inadimplemento destes em financiamentos pode afetar negativamente a Devedora e os Avalistas, sua reputação, seus negócios, operações e resultados financeiros e operacionais.

A comercialização dos empreendimentos da Devedora depende, em grande medida, da disponibilidade de crédito imobiliário aos adquirentes de unidades. Eventuais restrições na oferta de financiamentos habitacionais, decorrentes de fatores macroeconômicos, regulatórios, de liquidez do sistema financeiro ou de alterações na política de concessão de crédito das instituições financeiras, podem reduzir a capacidade de aquisição de imóveis



pelos clientes da Devedora e impactar negativamente o volume de vendas. Adicionalmente, aumentos nos índices de inadimplência dos adquirentes podem resultar em atrasos nos recebimentos, distratos, necessidade de renegociação de contratos e aumento de despesas relacionadas à cobrança e recuperação de crédito. A ocorrência de quaisquer desses fatores poderá afetar adversamente a Devedora, sua reputação, seus negócios, seus resultados operacionais e sua situação financeira, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

2. As atividades da Devedora dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro e financiamento da construção dos seus empreendimentos. Não há como assegurar que as atuais fontes e disponibilidade de recursos para financiamento de suas atividades se manterão ou, ainda, manterão suas atuais condições, no futuro, o que pode afetar negativamente a Devedora, seus negócios, operações e resultados financeiros e operacionais.

A Devedora depende de recursos financeiros obtidos junto a instituições financeiras, investidores e demais fontes de financiamento para atender às suas necessidades de capital de giro, custear o desenvolvimento de seus empreendimentos e suportar suas atividades operacionais. Alterações nas condições dos mercados financeiro e de capitais, restrições de liquidez, redução na disponibilidade de crédito ou aumento do custo de captação podem dificultar o acesso da Devedora a novos financiamentos ou à renovação de linhas de crédito existentes em condições adequadas. Caso a Devedora não consiga obter recursos suficientes ou o faça em termos menos favoráveis, sua capacidade de conduzir seus negócios, executar seus projetos e cumprir suas obrigações poderá ser prejudicada, com impactos adversos sobre suas operações, resultados e condição financeira, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

3. Aumentos no preço de matérias-primas e equipamentos de construção podem elevar o custo de construção dos empreendimentos e reduzir os lucros da Devedora.

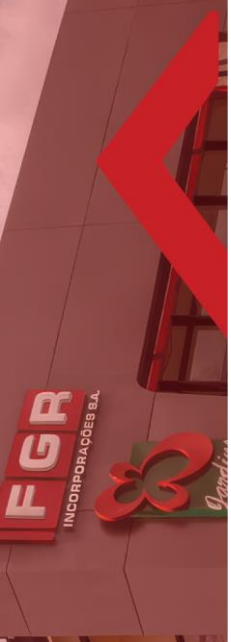
As atividades da Devedora estão sujeitas à variação dos preços de insumos, matérias-primas, equipamentos e serviços utilizados na construção civil, incluindo aço, cimento, concreto, acabamentos, instalações e mão de obra especializada. Fatores como inflação, oscilações cambiais, interrupções na cadeia de suprimentos, aumento da demanda ou redução da oferta desses insumos podem elevar significativamente os custos de construção. Embora a Devedora possa adotar medidas para mitigar tais impactos, incluindo negociações com fornecedores e mecanismos de reajuste de preços quando aplicáveis, não há garantia de que tais medidas serão suficientes para compensar integralmente os aumentos de custos. Dessa forma, elevações relevantes nos custos de construção podem reduzir as margens dos empreendimentos, afetar a rentabilidade esperada dos projetos e impactar negativamente os resultados financeiros e operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

4. O aumento na taxa de juros pode impactar de forma adversa e relevante a capacidade da Devedora de exercer suas atividades e realizar seus negócios, bem como seus resultados e sua situação econômico-financeira.

A elevação das taxas de juros no mercado pode afetar negativamente os negócios da Devedora de diversas formas. Taxas de juros mais elevadas tendem a aumentar o custo de captação de recursos e de financiamento de suas atividades, além de reduzir a disponibilidade e a atratividade do crédito imobiliário para potenciais adquirentes de unidades. Adicionalmente, juros mais altos podem reduzir a demanda por imóveis em razão do aumento do custo de financiamento para os clientes e da maior atratividade de investimentos alternativos de renda fixa. Como resultado, a Devedora poderá enfrentar redução no volume de vendas, aumento de despesas financeiras e impacto negativo em seu fluxo de caixa, resultados operacionais e situação econômico-financeira.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio



5. Falhas ou o atraso no prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora ou de terceiros para os quais a Devedora tenha sido contratada para atuar podem afetar negativamente a Devedora, seus negócios e resultados operacionais.

A execução dos empreendimentos imobiliários da Devedora está sujeita a diversos riscos inerentes à atividade de construção civil, incluindo atrasos na obtenção de licenças e autorizações, indisponibilidade de mão de obra, problemas climáticos, dificuldades técnicas de engenharia, falhas de fornecedores, escassez de materiais e eventos alheios ao controle da Devedora. A ocorrência de atrasos ou falhas na construção e entrega dos empreendimentos pode resultar em aumento de custos, aplicação de penalidades contratuais, necessidade de indenizações, deterioração da imagem da Devedora perante clientes e parceiros comerciais, bem como redução da rentabilidade dos projetos. Tais eventos poderão afetar adversamente os negócios, os resultados operacionais e a situação financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos da Avalistas

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Avalista Pessoa Jurídica

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

Capacidade da Devedora e de Avalistas de honrar suas obrigações

A Avalista Pessoa Jurídica não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

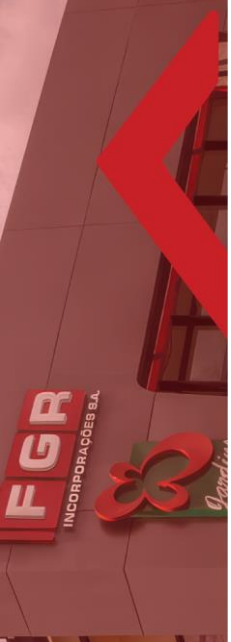
Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

Perda de pessoal importante

A Avalista Pessoa Jurídica depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Avalista Pessoa Jurídica há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Avalista Pessoa Jurídica.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

Risco de Contingências Cíveis



A Devedora, a FGR Incorporações e outras empresas de seu grupo econômico configuram como rés, na ação coletiva de nº 5959441-74.2024.8.09.0051, em trâmite perante a 14ª Vara Cível e Ambiental de Goiânia/GO, movida por Associação Boa Vista. A demanda tem por objeto (i) anulação de cláusulas relacionadas à capitalização mensal de juros (Tabela Price); (ii) devolução em dobro de valores cobrados indevidamente; e (iii) condenação por danos morais individuais e coletivos, no âmbito dos contratos de compra e vendas das Unidades do Empreendimento. Caso a Devedora venha a ser condenada no âmbito de referida ação, os contratos objeto de CF poderão ser rescindidos, havendo, ainda, necessidade de restituição de valores/pagamento de indenizações aos adquirentes, impactando a capacidade financeira da Devedora de cumprir, suas obrigações no âmbito da operação, incluindo os pagamentos devidos no contexto dos CRI.

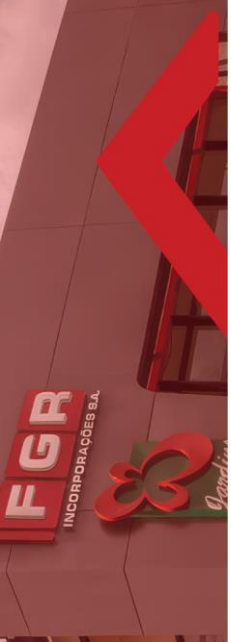
Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

Risco de Contingência

A Companhia é Parte em processos judiciais e procedimentos administrativos que versam sobre a utilização de mão de obra em condições análogas a trabalho escravo e que envolvem temas relacionados às Leis de Proteção Social, incluindo os processos nos. 5496646-68.2022.8.09.0051, 0001677-16.2025.5.18.0082, 0001719-65.2025.5.18.0082, 0000307-24.2025.5.18.0010, 0000325-26.2025.5.18.0081, 0000330-43.2025.5.18.0018, 0000345-27.2025.5.18.0013, 0000353-88.2025.5.18.0082, 0000642-58.2025.5.18.0005, 0000311-73.2025.5.18.0006, 0000337-62.2025.5.18.0009, 0000363-45.2025.5.18.0014, 0000364-36.2025.5.18.0012, 0000394-92.2025.5.18.0005, 0000428-34.2025.5.18.0016, e 0000454-47.2025.5.18.0011. A Companhia é Parte em procedimentos do Ministério Público do Trabalho, incluindo os autos de: a) Termo de Ajuste de Conduta n. 28/2024, proveniente de Inquérito Civil 000.682.2024.18.000, firmado em 13 de maio de 2024, cuja as obrigações assumidas foram abster-se de celebrar contratação de prestação de serviços, terceirização ou qualquer outra forma de prestação de serviços por terceiros, sem obediência ao disposto nos artigos 4º, 4º-A, 4º-B e 4º-C da Lei 6.019/74 (lei de trabalho temporário nas empresas urbanas), quais sejam, a empresa de trabalho temporário: (i) é a pessoa jurídica, devidamente registrada no Ministério do Trabalho, (ii) tem capacidade econômica compatível com a sua execução, (iii) cumpre requisitos de prova de inscrição no CNPJ, na Junta Comercial, e de capital social compatível com o número de empregados, e (iv) assegura aos seus empregados alimentação, direito de utilizar serviços de transporte, atendimento médico ou ambulatorial, treinamentos adequados e medidas sanitárias adequadas; b) Inquérito Civil n. 002044.2024.18.000/2, instaurado em 05 de dezembro de 2024, em que foi proposto Termo de Ajuste de Conduta ("**TAC**") referente à adoção de obrigações de fornecimento de equipamentos de proteção individual aos trabalhadores, contratados diretamente ou na condição de prestadores de serviços. O TAC foi assinado em 06 de maio de 2025 (relacionado apenas a temas de EPI) e o IC arquivado em 21 de maio de 2025; c) Ação Civil Pública n. 0001364-07.2025.5.18.0001, decorrente do Inquérito Civil n. 002446.2024.18.000/2, requerendo a condenação da FGR a abster-se de efetuar contratações terceirizadas no ramo e engenharia por quinze anos, bem como ao pagamento da quantia de R$ 100.000.000,00 a título de dano moral coletivo; d) Termo de Ajuste de Conduta n. 214/2024 proveniente de Inquérito Civil n. 002475.2024.18.000/6, que formaliza a intenção da Compromissária no que tange, exclusivamente, ao pagamento dos direitos trabalhistas, despesas de retorno para os locais de origem e do dano moral individual dos 15 trabalhadores resgatados, conforme relação constante deste instrumento, não abrangendo as obrigações de fazer e não fazer e a obrigação de pagar dano moral coletivo, matéria que será objeto de um novo TAC; e) Inquérito Civil n. 000185.2023.18.000/4, relacionado a pleito de indenização por danos morais coletivos em decorrência de alegadas irregularidades no cumprimento de normas trabalhistas relacionadas a pagamentos, protocolo demissional, atendimento a programas de atendimento a pessoas com deficiência, entre outros. Qualquer decisão ou medida desfavorável relacionada aos processos judiciais e procedimentos administrativos listados acima, incluindo eventual condenação, aplicação de sanção ou multa administrativa ou adoção de quaisquer outras medidas pelas autoridades competentes, poderá gerar impacto adverso à reputação e/ou aos negócios da Emissora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Média

Discussões Judiciais



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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Média

Risco de potencial conflito de interesses

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

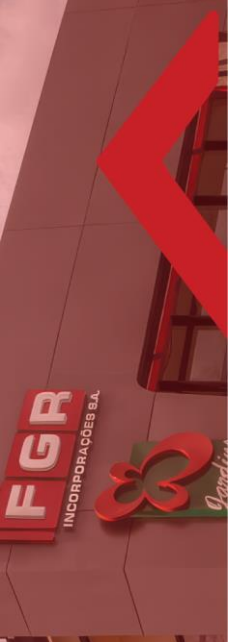
Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Os Avalistas Pessoa Física não possuem demonstrações financeiras auditadas, o que pode dificultar a avaliação de sua real capacidade financeira e patrimonial para honrar a garantia prestada

Os Avalistas Pessoa Física não possuem demonstrações financeiras auditadas por auditor independente registrado na CVM. Dessa forma, as informações financeiras e patrimoniais disponibilizadas pelos Avalistas para fins de análise de crédito e acompanhamento da operação não foram submetidas a procedimentos de auditoria, revisão ou qualquer outra forma de verificação independente, e podem não refletir com precisão a real situação econômico-financeira, o patrimônio líquido ou a capacidade de pagamento dos Avalistas.

Não há garantia de que as informações prestadas pelos Avalistas sejam completas, precisas ou estejam atualizadas, tampouco de que eventuais passivos, contingências, ônus ou gravames incidentes sobre seu patrimônio tenham sido devidamente identificados e divulgados. Adicionalmente, no caso dos Avalistas Pessoa Física, inexiste a mesma qualidade e padronização de informações contábeis exigida de pessoas jurídicas, o que amplia a assimetria de informação e a dificuldade de mensuração patrimonial para os investidores dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor



5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

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

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

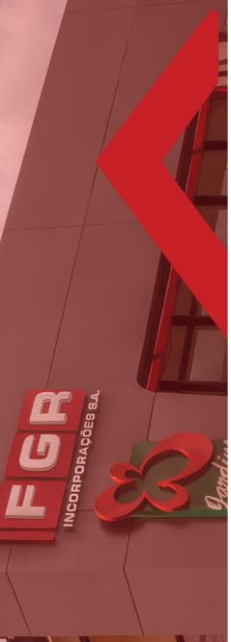
Ordem dos Eventos	Eventos[1]	Data Prevista [2][3]
1.	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	14/07/2026
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (*Roadshow)*	15/07/2026
3.	Início do Período de Reservas	21/07/2026
4.	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Reapresentação do Prospecto Preliminar	14/08/2026
5.	Abertura do Período de Desistência	17/08/2026
6.	Encerramento do Período de Desistência	21/08/2026
7.	Encerramento do Período de Reservas	31/08/2026
8.	Procedimento de *Bookbuilding* Divulgação do Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*	01/09/2026
9.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo Registro da Oferta pela CVM	02/09/2026
10.	Data de Integralização dos CRI	03/09/2026
11.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 01/03/2027

(1) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados nos Meios de Divulgação, nos termos previstos neste Prospecto.

(2) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Securitizadora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160.

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, ver item "*8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa*" deste Prospecto e para informações sobre modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver item "*7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor*" da seção "*Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta*" deste Prospecto.

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados (i) na primeira Data de Integralização dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI; e (ii) caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, o Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI, calculada nos termos do Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a respectiva data de integralização ("**Preço de Integralização**"), sendo a integralização dos CRI realizada à



vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, nos termos previstos nas solicitações de reserva ou intenção de investimento e para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DE EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, VEJA O ITEM 7.3 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITO DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", DESTE PROSPECTO.

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

Plano de Distribuição. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, nos termos e condições deste Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pela Securitizadora, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o público-alvo indicado abaixo e dos demais termos e condições do Contrato de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

Público-Alvo. O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos Investidores Qualificados.

Oferta a Mercado. O Coordenador Líder realiza esforços de venda dos CRI, por meio da divulgação dos documentos publicitários da Oferta e apresentações para potenciais investidores, conforme determinado em comum acordo com a Emissora ("Oferta a Mercado"). Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta a Mercado só poderá ser realizada a partir da divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação.

Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder encaminhará à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM ("SRE") e à B3, versão eletrônica do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

Procedimento de *Bookbuilding*. A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizou procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva (conforme abaixo definido), sem lotes mínimos ou lotes máximos, com a finalidade de definir, em conjunto com a Emissora e a Devedora, a quantidade e o volume total dos CRI e, consequentemente, a quantidade e o volume total das Notas Comerciais Escriturais efetivamente emitidos, observado o Montante Mínimo e a Opção de Lote Adicional, nas condições previstas no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização.

Ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, o Termo de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização foram aditados para ratificação da quantidade dos CRI e, consequentemente, a quantidade das Notas Comerciais Escriturais.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi comunicado à CVM.



A Oferta somente terá início após cumpridas a totalidade das Condições Precedentes, podendo ser suprimidas a exclusivo critério do Coordenador Líder, e após a apresentação, pela Emissora e pelo Coordenador Líder à CVM, conforme aplicável, dos documentos indicados no artigo 27 da Resolução CVM 160, incluindo, sem limitar, o formulário eletrônico de requerimento de registro da Oferta sob o rito de registro automático.

O Coordenador Líder efetuou a distribuição da Oferta de acordo com o disposto no Contrato de Distribuição.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta terá início após: (i) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início aos Investidores nos Meios de Divulgação ("**Anúncio de Início**"); e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores nos Meios de Divulgação. Iniciada a Oferta, a subscrição dos CRI será realizada por meio dos procedimentos da B3.

O Anúncio de Início será divulgado com ampla publicidade observado o disposto no artigo 13 da Resolução CVM 160;

Nos termos da Cláusula 5.12.1 do Contrato de Distribuição, os Investidores puderam, no prazo estipulado no Contrato de Distribuição ("**Período de Reserva**"), enviar documento de aceitação da Oferta contendo ordens de reserva para subscrição dos CRI às Instituições Participantes da Oferta, indicando a quantidade de CRI a ser adquirida, sendo que tal documento de aceitação é irrevogável e irretratável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação ou cancelamento da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, casos em que será assegurada ao Investidor a possibilidade de revogar sua aceitação.

O Prospecto Preliminar foi disponibilizado pelo Coordenador Líder nos Meios de Divulgação até o 5º (quinto) Dia Útil anterior ao início do Período de Reserva.

A solicitação de reserva constitui ato de aceitação, pelos investidores, dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes do prospecto preliminar e do prospecto definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento; ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160.

Findo o Período de Reserva, as Instituições Participantes consolidaram as solicitações de reserva recebidas e foi conduzido o Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do Contrato de Distribuição e do Termo de Securitização.

Conforme calendário corporativo divulgado ao mercado pela Devedora, suas informações financeiras intermediárias referentes ao 2º trimestre de 2026 foram divulgadas em 14 de agosto de 2026. Essas informações foram incorporadas à versão atualizada do Prospecto Preliminar, disponibilizada nos mesmos meios de divulgação desta versão.

A exclusivo critério do Coordenador Líder, os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização dos CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração material na Taxa DI; (d) alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3; (e) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (Notas Comerciais Escriturais, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio) divulgadas pela ANBIMA, ou (f) ausência ou excesso de demanda satisfatória de mercado pelos CRI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada data de integralização e, consequentemente, para todas as Notas Comerciais Escriturais integralizadas em uma mesma data de integralização. A aplicação de deságio não implicará



em alteração dos custos totais (custo all in) da Devedora. Para fins de Ranking ANBIMA de originação e distribuição, serão computados os valores de acordo com a metodologia do ranking ANBIMA.

A distribuição dos CRI junto ao público investidor em geral foi realizada sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder, com relação ao Valor Total da Emissão, observado o Montante Mínimo e a Opção de Lote Adicional, sendo que a Oferta a Mercado somente pôde ser realizada a partir da divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, e a subscrição dos CRI pelos Investidores deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início ("**Prazo Máximo de Colocação**").

No ato de subscrição e integralização dos CRI, cada Investidor assinará, diretamente ou por meio do Coordenador Líder ou dos Participantes Especiais, documento de aceitação da Oferta, que deverá **(a)** possibilitar a identificação da condição de Investidor vinculado à Oferta; **(b)** conter termo de obtenção de cópia do prospecto preliminar, bem como a declaração atestando, dentre outros, estar ciente de que: (1) a Emissão foi registrada perante a CVM, por se tratar de rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b) da Resolução CVM 160; (2) os CRI estão sujeitos a restrições de negociação previstas no Termo de Securitização, no Contrato de Distribuição e na regulamentação aplicável; e **(c)** concordar com todos os termos e condições da Emissão.

Não se aplica ao item (iv) acima, tendo em vista que a Oferta será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder, sem prestação de garantia firme de subscrição pelo Coordenador Líder e, consequentemente, sem aquisição de CRI pelo Coordenador Líder em decorrência de tal garantia. Não será celebrado, ainda, contrato de estabilização de preços ou contrato de garantia de liquidez tendo por objeto os CRI.

Findo o Prazo Máximo de Colocação sem a colocação de, pelo menos, o Montante Mínimo dos CRI, o Coordenador Líder deverá efetuar o cancelamento da Oferta, promovendo a restituição integral dos valores eventualmente pagos pelos Investidores pela aquisição dos CRI, em observância aos procedimentos estipulados pela B3, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária.

Para as demais datas relativas à Oferta de interesse dos Investidores ou do mercado em geral, incluindo as datas indicativas de protocolo do pedido de registro, divulgação do Aviso ao Mercado, Período de Reserva, Procedimento de Bookbuilding, divulgação do Anúncio de Início, início da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento, vide o cronograma indicativo constante do item "*5.1. Cronograma das etapas da oferta*", acima.

RECOMENDOU-SE AOS INVESTIDORES QUE (I) LESSEM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL OS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO E NA LÂMINA DA OFERTA, ESPECIALMENTE NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", QUE TRATA, DENTRE OUTROS, SOBRE OS RISCOS AOS QUAIS A OFERTA ESTÁ EXPOSTA; E (II) ENTRASSEM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE ENVIAR/FORMALIZAR A SUA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, PARA VERIFICAR OS PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELA RESPECTIVA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA CADASTRO DO INVESTIDOR QUALIFICADO E EFETIVAÇÃO DA RESERVA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, PRAZOS ESTABELECIDOS PARA A ENVIO/FORMALIZAÇÃO DA REFERIDA INTENÇÃO E EVENTUAL NECESSIDADE DE DEPÓSITO PRÉVIO DO INVESTIMENTO PRETENDIDO.

Pessoas Vinculadas

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, será aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definidas abaixo) na Oferta, a ser indicado por cada um dos Investidores, até o percentual de 100% (cem por cento) de participação em relação ao volume da Oferta. Caso seja apurado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI originalmente ofertada, será vedada a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Para fins da Oferta, consideram-se "Pessoas Vinculadas" os Investidores que sejam: **(i)** nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160, controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da Emissora, da Devedora e dos Avalistas (conforme definido no Termo de Emissão), bem como seus cônjuges



ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, e sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(ii)** quando atuando na Oferta, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: **(a)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(b)** assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder e aos Participantes Especiais; **(c)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder e/ou com os Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(d)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Especiais; **(e)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelos Participantes Especiais ou por pessoas a eles vinculadas; **(f)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens **(a)** a **(d)** acima; e **(g)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Participantes Especiais

O Coordenador Líder pôde, 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, devem ser celebrados termos de adesão entre o Coordenador Líder e a respectiva instituição financeira contatada ("Participantes Especiais") e, cada um, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes". Por meio da celebração dos respectivos termos de adesão, que não contarão com a participação da Devedora, os Participantes Especiais aderiram integralmente às disposições deste Contrato e outorgaram poderes ao Coordenador Líder para representá-los em todos os atos necessários para a consecução da Oferta (cada um, referido genericamente como "Termo de Adesão") entre o Coordenador Líder e as referidas instituições.

A fim de possibilitar ao Coordenador Líder o cumprimento das atribuições decorrentes do Contrato de Distribuição, a Emissora constitui o Coordenador Líder seu bastante procurador, nos termos do Contrato de Distribuição, sendo a procuração outorgada de maneira irrevogável, como condição do negócio jurídico ora contratado, na forma do artigo 684 do Código Civil, podendo os poderes outorgados ao Coordenador Líder serem substabelecidos, total ou parcialmente, única e exclusivamente aos Participantes Especiais, conforme Termo de Adesão. A procuração ora outorgada vigorará até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 682, IV, do Código Civil.

Quaisquer eventuais instituições financeiras convidadas para participar da distribuição da Oferta, somente puderam fazê-lo se (e somente se) aderiram integralmente às disposições do presente Prospecto, inclusive à obrigação de indenização nos termos previstos na Cláusula 18 do Contrato de Distribuição, bem como ao acesso aos Investidores previsto na Cláusula 5.8.5 do Contrato de Distribuição.

Os Participantes Especiais ao aderirem ao Termo de Adesão, garantem conhecer todos os termos ali descritos, inclusive os demais Documentos da Operação, como se ali transcritos estivessem. Os Termos de Adesão estabelecerão os termos e as condições para colocação dos CRI no âmbito da Oferta pelos Participantes Especiais, inclusive os procedimentos para pagamento das quantias devidas aos Participantes Especiais, a título de comissionamento pela colocação de CRI no âmbito da Oferta, as quais serão deduzidas da Comissão do Coordenador Líder, nos termos do Termo de Adesão.

O Coordenador Líder poderá, caso qualquer dos Participantes Especiais tenha violado, durante a Oferta, as normas de sigilo e de comunicação previstas na regulamentação da CVM e as disposições do respectivo Termo de Adesão, descredenciar, de imediato, o respectivo Participante Especial de participar da Emissão, rescindindo o Termo de Adesão com relação ao Participante Especial de pleno direito e sem pagamento de qualquer penalidade.

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



As Instituições Participantes da Oferta deverão verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverão diligenciar para verificar se os Investidores por eles acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta.

O Coordenador Líder garante (i) o recebimento prévio, pelos Participantes Especiais, dos Documentos da Operação, inclusive do prospecto para leitura obrigatória; e (ii) que eventuais dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada tempestivamente pelo Coordenador Líder para tal fim.

As Partes comprometem-se a não realizar a busca de investidores por meio de loja, escritório, estabelecimento aberto ao público, página na rede mundial de computadores, rede social ou aplicativo, nos termos da Resolução CVM 160.

A Emissora obrigou-se a: (a) não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta a qualquer dos Investidores, exceto se previamente acordado com o Coordenador Líder; e (b) informar ao Coordenador Líder, até o Dia Útil imediatamente subsequente, sobre a ocorrência de contato que receba de potenciais Investidores que venham a manifestar seu interesse na Oferta, comprometendo-se desde já a não tomar qualquer providência em relação aos referidos potenciais Investidores neste período.

Não existiram reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta.

A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizou o Procedimento de Bookbuilding, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva.

Distribuição Parcial

Foi admitida distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do montante mínimo de 50.000 (cinquenta mil) CRI, correspondente a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos do Termo de Securitização ("Montante Mínimo").

Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder e a Emissora divulgarão o Anúncio de Encerramento.

Encerramento da Oferta

O resultado da Oferta será divulgado no Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, quando verificada uma das hipóteses a seguir ("Anúncio de Encerramento"): **(a)** Encerramento do Prazo Máximo de Colocação; ou **(b)** Distribuição da totalidade dos CRI.

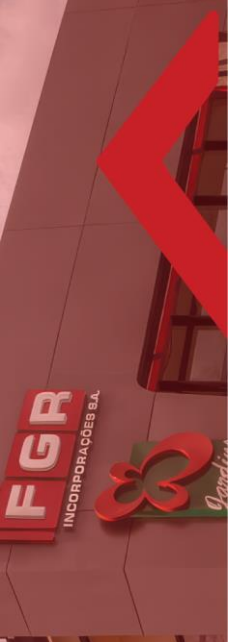


6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S1

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

Não aplicável, tendo em vista que a Securitizadora está registrada na CVM como companhia securitizadora, categoria S1, nos termos do Artigo 3º, I, da Resolução CVM 60.6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário

Não aplicável, tendo em vista que foi constituído, no âmbito da Emissão, o Regime Fiduciário.



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, e desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, a negociação dos CRI no mercado secundário destinada ao público investidor em geral somente poderá ocorrer após decorridos 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

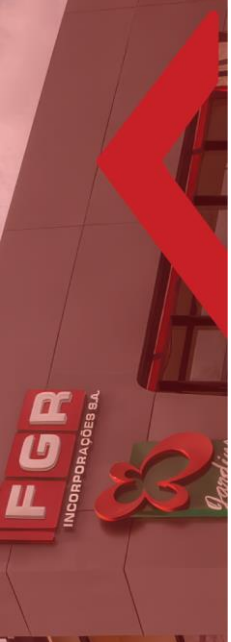
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO SÓ PODERÁ OCORRER ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS; (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO; (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E/OU DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO; E/OU (IV) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA OPERAÇÃO, INCLUINDO TRIBUTÁRIOS E RELATIVOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO, OU QUE NÃO TENHAM ACESSO À CONSULTORIA ESPECIALIZADA. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 18 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO EM CRI, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

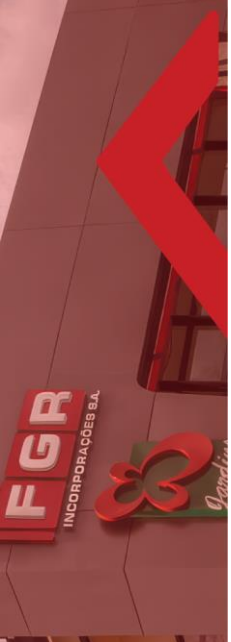
Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes ("**Critérios de Restituição**"), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento (a) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso do inciso (i) acima;



ou (b) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso do item (ii) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os pedidos de reserva e as intenções de investimento serão canceladas e o Coordenador Líder comunicará tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

O cumprimento pelo Coordenador Líder, de forma individual ou conjunta, das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, das condições precedentes previstas na Cláusula 12 do Contrato de Distribuição e no item **14.1 da seção "*14. Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários*"** deste Prospecto, estabelecidas como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("**Código Civil**").

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

Não foram estabelecidas parcelas da Oferta destinadas a investidores específicos, sendo a Oferta integralmente destinada aos Investidores.

8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação

A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas, de forma genérica, pelo estatuto social da Emissora, aprovado pela assembleia geral extraordinária realizada em 9 de dezembro de 2025, cuja ata foi registrada na JUCESP em 28 de janeiro de 2026, sob registro nº 014.887/26-5, que autoriza, nos termos do artigo 20, §§1º e 3º, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora.

A Emissão das Notas Comerciais é realizada com base nas aprovações tomadas na reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 08 de julho de 2026, conforme rerratificada, na qual foram deliberados, com fundamento no inciso XIX, artigo 16 do Estatuto Social da Emitente, **(a)** os termos e condições da Emissão; **(b)** a vinculação das Notas Comerciais à Oferta aos CRI; **(c)** a autorização aos administradores da Devedora para adotar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão, em conformidade com o disposto na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("**Código Civil**"); e **(d)** a ratificação de todos os demais atos já praticados pela administração da Devedora e/ou pelos demais representantes legais da Devedora relacionados à Emissão, incluindo aqueles praticados para a implementação das deliberações referidas nos itens "a" a "c" acima ("**Aprovações Societárias da Devedora**").

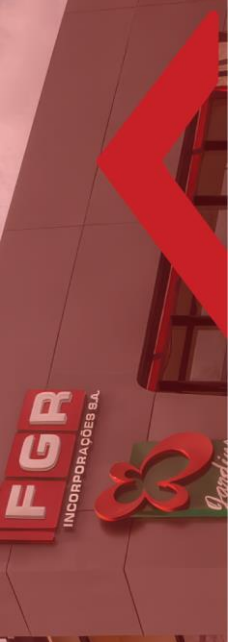
A outorga do Aval (conforme definido abaixo) pela Avalista Pessoa Jurídica, bem como a celebração do Termo de Emissão são realizadas com base nas aprovações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária da Avalista Pessoa Jurídica realizada em 08 de julho de 2026, incluindo a celebração de quaisquer documentos necessários para sua formalização ("**Aprovações Societárias da Avalista Pessoa Jurídica**").

8.4. Regime de distribuição

Os CRI foram objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, por meio do rito automático, nos termos do artigo 27 e seguintes da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o regime de melhores esforços de colocação, desde que cumpridas as Condições Precedentes, conforme indicado no Contrato de Distribuição,

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

Nos termos da Cláusula 5.2.8 do Contrato de Distribuição, a partir da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizou procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva, sem lotes mínimos ou lotes máximos, com a finalidade de definir, em conjunto com a Emissora e a Devedora, a quantidade e o volume total dos CRI e, consequentemente, a quantidade e o volume total das Notas Comerciais efetivamente emitidos, observado o Montante Mínimo e a Opção de Lote Adicional ("**Procedimento de Bookbuilding**").



Ao final do Procedimento de Bookbuilding, o Termo de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização foram aditados para ratificação da quantidade dos CRI e, consequentemente, da quantidade das Notas Comerciais, observado o Montante Mínimo e a Opção de Lote Adicional, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, e o respectivo resultado foi comunicado à CVM.

Nos termos da Cláusula 5.2.2 do Contrato de Distribuição, após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, puderam ser realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado em comum acordo entre o Coordenador Líder e a Devedora.

Nos termos do Contrato de Distribuição, os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta foram elaborados em conformidade com o previsto nos demais Documentos da Operação, observada a regulamentação aplicável da CVM. Adicionalmente, nos termos das Cláusulas 3.41 e 3.41.1 do Termo de Securitização, os materiais publicitários utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

Nos termos da Cláusula 5.2.8 do Contrato de Distribuição, no âmbito da coleta de intenções de investimento, foram observados os seguintes procedimentos:

No ato de subscrição e integralização dos CRI, cada Investidor assinará, diretamente ou por meio do Coordenador Líder ou dos Participantes Especiais, documento de aceitação da Oferta, que deverá (a) possibilitar a identificação da condição de Investidor vinculado à Oferta; e (b) conter termo de obtenção de cópia do Prospecto, bem como a declaração atestando, dentre outros, estar ciente de que: (1) a Emissão foi registrada perante a CVM, por se tratar de rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b) da Resolução CVM 160; (2) os CRI estão sujeitos a restrições de negociação previstas no Termo de Securitização, no Contrato de Distribuição e na regulamentação aplicável; e (c) concordar com todos os termos e condições da Emissão.

Nos termos da Cláusula 4.5 do Contrato de Distribuição, os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, pelo Preço de Integralização, de acordo com os procedimentos da B3, em uma ou mais Datas de Integralização dos CRI (conforme definidas no Termo de Securitização).

A exclusivo critério do Coordenador Líder, os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização dos CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração material na Taxa DI; (d) alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3; (e) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (Notas Comerciais Escriturais, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio) divulgadas pela ANBIMA, ou (f) ausência ou excesso de demanda satisfatória de mercado pelos CRI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada data de integralização e, consequentemente, para todas as Notas Comerciais Escriturais integralizadas em uma mesma data de integralização. A aplicação de deságio não implicará em alteração dos custos totais (custo all in) da Devedora.

<u>*Pessoas Vinculadas*</u>. Nos termos da Cláusula 5.6 do Contrato de Distribuição e do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definidas), sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. Nos termos da Cláusula 5.6.1 do Contrato de Distribuição, para fins da Oferta, "**Pessoas Vinculadas**" são os Investidores que sejam: (i) nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160, controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da Emissora, da Devedora e dos Avalistas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes,

descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, e sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (ii) quando atuando na Oferta, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder e aos Participantes Especiais; (c) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder e/ou com os Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Especiais; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelos Participantes Especiais ou por pessoas a eles vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (a) a (d) acima; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertence a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Nos termos da Cláusula 5.6 do Contrato de Distribuição, conforme não apurado pelo Coordenador Líder excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI originalmente ofertada, foi permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 parágrafo primeiro da Resolução CVM 160.

Nos termos da Cláusula 5.6 do Contrato de Distribuição, considerando que não foi apurado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, foi aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta até o percentual de 100% (cem por cento) de participação em relação ao volume da Oferta.

8.6. Formador de mercado

Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Contudo, com base em referida recomendação, formalizada no Contrato de Distribuição, a Emissora e a Devedora não contrataram o formador de mercado para atuar no âmbito da Oferta.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não foi celebrado contrato de estabilização de preço no âmbito da Oferta e não foi nem será constituído (i) fundo de amortização para a presente Emissão e/ou (ii) fundo de manutenção de liquidez para os CRI.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Não houve exigências mínimas de investimento para a Oferta, sendo que o valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor foi de 1 (um) CRI, considerando o Valor Nominal Unitário.



9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

Não há possibilidade de o Crédito Imobiliário ser acrescido, removido ou substituído, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos Titulares de CRI.

Não é admitida revolvência ou substituição dos Direitos Creditórios Imobiliários que compõem lastro dos CRI.

Para mais informações das Garantias, vide item "(f)" da seção 10.2 deste Prospecto.

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

Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos CRI.

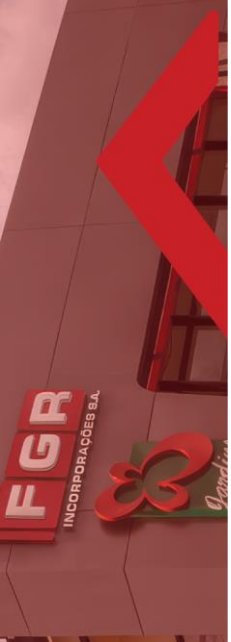
As Notas Comerciais contam com o Aval (conforme abaixo definido) prestado pelos Avalistas, nos termos do Termo de Emissão.

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

No âmbito da Oferta, não serão utilizados instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRI no Termo de Securitização.

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

Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, a título de Fundo de Reserva, Fundo de Despesas ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito da Emissão, estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo Patrimônio Separado, sendo que poderão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, a seu exclusivo critério, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de acordo com as opções de investimento que sejam geridas 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 respectivos 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 ("**Investimentos Permitidos**"). A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras não resultantes de transgressão deliberada no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou por quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.



10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:

Os CRI são lastreados no Crédito Imobiliário decorrente das Notas Comerciais.

a) número de direitos creditórios cedidos e valor total

O Crédito Imobiliário decorre de 100.000 (cem mil) Notas Comerciais.

Nos termos do item 3.3 do Termo de Emissão, o Valor Total da Emissão corresponde inicialmente a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais).

O Crédito Imobiliário é equiparado a crédito performado, uma vez que decorre integralmente de título de dívida cujo pagamento devido não estão condicionados a qualquer evento futuro.

b) taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos

Sobre o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida da Sobretaxa de 3,00% (três inteiros por cento), expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (FatorDI - 1)$$

Sendo que:

J = valor dos Juros acumulada no período, devida no final do Período de Capitalização das Notas Comerciais (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = saldo devedor do Valor de Principal, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

FatorJuros = **FatorDI** × **FatorSpread**

onde:

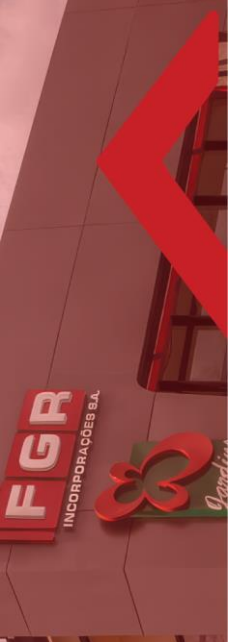
FatorDI: produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

k = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até n_{DI}, sendo "k" um número inteiro;

n_{DI} = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, e a data de cálculo sendo "n" um número inteiro; e



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

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

onde:

DIk = Taxa DI, de ordem "k" divulgada pela B3, em seu website, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

FatorSpread = sobretaxa de juros fixos, calculada com arredondamento de 9 (nove) casas decimais, calculado da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left[\left(1 + \frac{\text{Taxa}}{100}\right)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

onde:

Taxa = 3,0000 (três inteiros), observada a possibilidade de Step-Up. Mediante a ocorrência de um Evento de Step-Up, a Taxa deve ser alterada para 4,5000 (quatro inteiros e cinco mil décimos de milésimos); e

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, inclusive, ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) o fator resultante da expressão $(1 + TDIk)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDIk)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo;

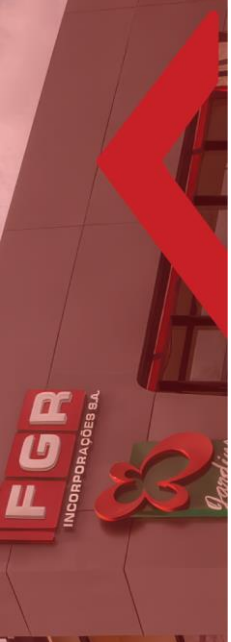
(v) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(vi) para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada com 4 (quatro) dias úteis de defasagem para a data de cálculo. Exemplo: para o cálculo do dia 20 (vinte) deverá ser considerada a Taxa DI divulgada no dia 16 (dezesseis), assumindo que os dias 20, 19,18, 17 e 16 são dias úteis;

exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização deverá ser capitalizado ao "Fator DI" e ao "Fator Spread" um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira data de integralização dos CRI.

"**Período de Capitalização das Notas Comerciais**": significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, inclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou, na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas no Termo de Emissão.

Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.



Caso, quando da emissão da classificação de risco (rating) dos CRI, a Agência de Classificação de Risco atribua aos CRI nota inferior ao mínimo equivalente a "A-.br" em escala nacional, será caracterizado um Evento de Step-Up, hipótese em que a Sobretaxa aplicável à Remuneração será majorada de 3,00% (três inteiros por cento) para 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma exponencial, sendo que tal majoração vigorará a partir da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente à ocorrência do Evento de Step-Up, mantidos inalterados os demais termos e condições dos CRI; alternativamente, a não obtenção, pela Devedora, de classificação de risco (rating) dos CRI equivalente ou superior a "A-.br" em escala nacional no prazo de 90 (noventa) dias corridos contados da data de divulgação do Aviso ao Mercado caracterizará Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.

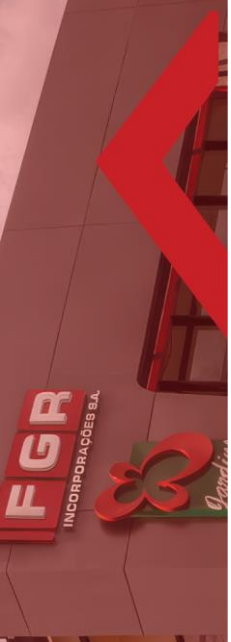
c) prazos de vencimento dos créditos

Conforme a Cláusula 4.3 do Termo de Emissão, as Notas Comerciais têm prazo de 1.900 (mil novecentos) dias corridos, contados a partir da data de sua emissão, vencendo-se, portanto, em 22 de setembro de 2031.

d) períodos de amortização

o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será devido pela Devedora à Securitizadora mensalmente, a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Emissão, nas datas previstas no cronograma constante do Anexo I do Termo de Emissão e abaixo:

ANEXO LASTRO				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	22/10/2026	Sim	Não	0,0000%
2	19/11/2026	Sim	Não	0,0000%
3	22/12/2026	Sim	Não	0,0000%
4	21/1/2027	Sim	Não	0,0000%
5	22/2/2027	Sim	Não	0,0000%
6	22/3/2027	Sim	Não	0,0000%
7	22/4/2027	Sim	Não	0,0000%
8	20/5/2027	Sim	Não	0,0000%
9	22/6/2027	Sim	Não	0,0000%
10	22/7/2027	Sim	Não	0,0000%
11	20/8/2027	Sim	Não	0,0000%
12	22/9/2027	Sim	Não	0,0000%
13	21/10/2027	Sim	Sim	2,0833%
14	22/11/2027	Sim	Sim	2,1277%
15	22/12/2027	Sim	Sim	2,1739%
16	20/1/2028	Sim	Sim	2,2222%
17	22/2/2028	Sim	Sim	2,2727%
18	22/3/2028	Sim	Sim	2,3256%
19	19/4/2028	Sim	Sim	2,3810%
20	22/5/2028	Sim	Sim	2,4390%
21	22/6/2028	Sim	Sim	2,5000%
22	20/7/2028	Sim	Sim	2,5641%
23	22/8/2028	Sim	Sim	2,6316%
24	21/9/2028	Sim	Sim	2,7027%
25	20/10/2028	Sim	Sim	2,7778%
26	22/11/2028	Sim	Sim	2,8571%





ANEXO LASTRO				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
27	21/12/2028	Sim	Sim	2,9412%
28	22/1/2029	Sim	Sim	3,0303%
29	22/2/2029	Sim	Sim	3,1250%
30	22/3/2029	Sim	Sim	3,2258%
31	20/4/2029	Sim	Sim	3,3333%
32	22/5/2029	Sim	Sim	3,4483%
33	21/6/2029	Sim	Sim	3,5714%
34	20/7/2029	Sim	Sim	3,7037%
35	22/8/2029	Sim	Sim	3,8462%
36	20/9/2029	Sim	Sim	4,0000%
37	22/10/2029	Sim	Sim	4,1667%
38	22/11/2029	Sim	Sim	4,3478%
39	20/12/2029	Sim	Sim	4,5455%
40	22/1/2030	Sim	Sim	4,7619%
41	21/2/2030	Sim	Sim	5,0000%
42	21/3/2030	Sim	Sim	5,2632%
43	22/4/2030	Sim	Sim	5,5556%
44	22/5/2030	Sim	Sim	5,8824%
45	19/6/2030	Sim	Sim	6,2500%
46	22/7/2030	Sim	Sim	6,6667%
47	22/8/2030	Sim	Sim	7,1429%
48	20/9/2030	Sim	Sim	7,6923%
49	22/10/2030	Sim	Sim	8,3333%
50	21/11/2030	Sim	Sim	9,0909%
51	20/12/2030	Sim	Sim	10,0000%
52	22/1/2031	Sim	Sim	11,1111%
53	20/2/2031	Sim	Sim	12,5000%
54	20/3/2031	Sim	Sim	14,2857%
55	22/4/2031	Sim	Sim	16,6667%
56	22/5/2031	Sim	Sim	20,0000%
57	20/6/2031	Sim	Sim	25,0000%
58	22/7/2031	Sim	Sim	33,3333%
59	21/8/2031	Sim	Sim	50,0000%
60	22/9/2031	Sim	Sim	100,0000%

e) finalidade dos créditos

Nos termos da Cláusula 3.6 do Termo de Emissão, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão serão destinados integralmente, pela Devedora pelas SPEs Investidas à aquisição e/ou construção do Empreendimento Imobiliário, conforme Anexos II e III ao Termo de Emissão, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observadas as obrigações desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.



f) descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos

Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, incluindo Encargos Moratórios (conforme definido no Termo de Emissão), devidos pela Devedora nos termos das Notas Comerciais e do Termo de Emissão, bem como eventuais indenizações, honorários, gastos com assessores legais e/ou honorários advocatícios sucumbenciais, todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora, inclusive em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais, do Termo de Emissão, dos CRI e da Oferta ("**Obrigações Garantidas**"), nos termos do artigo 897 e seguintes do Código Civil, os Avalistas (conforme definido no Termo de Emissão), por meio do Termo de Emissão, se obrigaram, solidariamente com a Devedora e solidários entre si, em caráter irrevogável e irretratável, perante a Securitizadora, como Avalistas e principais pagadores, responsáveis pelas Obrigações Garantidas, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, quer seja pela Devedora ou pelos Avalistas, independentemente de outras garantias contratuais que possam vir a ser constituídas pela Devedora no âmbito da Oferta ("**Aval**").

O Aval foi outorgado em caráter universal, irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, nos termos do Termo de Emissão. O Aval ora prestado considerou-se prestado a título oneroso, uma vez que a Avalista Pessoa Jurídica é acionista da Devedora, de forma que possui interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente desta.

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

Não aplicável, tendo em vista que as Notas Comerciais, que representam os Direitos Creditórios Imobiliários, foram emitidas em favor da Securitizadora, observados os termos e condições do Termo de Emissão e do Termo de Securitização.

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

O Crédito Imobiliário decorrente das Notas Comerciais é devido, em sua integralidade, pela Devedora.

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

Não aplicável, tendo em vista que os Direitos Creditórios Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais subscritas diretamente pela Securitizadora, não havendo, portanto, cessão dos direitos creditórios imobiliários.

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

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, a Remuneração será paga conforme cronograma constante do Anexo I do Termo de Emissão, com a primeira data de pagamento em 22 de outubro de 2026 e a última data de pagamento em 22 de setembro de 2031 (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração**").

As atividades relacionadas à administração e cobrança da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Direitos Creditórios Imobiliários na Conta Centralizadora, deles dando quitação, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários caso a Emissora seja inerte na sua função de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários e mediante orientação dos Titulares de CRI.



Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, ambos calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.

Local de Pagamento: Os pagamentos relativos às Notas Comerciais deverão ser feitos pela Devedora, até às 17:00 horas de cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração, mediante depósito na conta do Patrimônio Separado dos CRI, qual seja, a corrente nº 97138-5, agência 3100, do Itaú Unibanco ("**Conta Centralizadora**").

Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora, realizadas pela Securitizadora à Devedora, nos termos do Termo de Emissão e dos Documentos da Operação, serão realizadas líquidas de Tributos incidentes, ressalvada à Titular da Nota Comercial os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia em que não houver expediente bancário no local de pagamento das Notas Comerciais, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo ou qualquer dia que não houver expediente na B3.

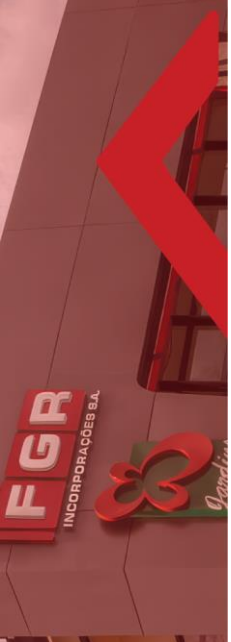
Exceto quando previsto expressamente de modo diverso no Termo de Emissão, entende-se por "**Dia(s) Útil(eis)**" **(i)** com relação a qualquer obrigação realizada por meio da B3, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação que não seja realizada por meio da B3, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. Quando a indicação de prazo contado por dia no Termo de Emissão não vier acompanhada da indicação de "**Dia Útil**", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, ambos calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança ("**Encargos Moratórios**").

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

Os CRI são representados pelas Notas Comerciais e devidos por um único devedor, a Devedora. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Notas Comerciais especificamente no âmbito da Oferta, de forma que não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos CRI que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las, uma vez que as Notas Comerciais, conforme acima mencionado, foram emitidas especificamente e exclusivamente no âmbito da presente Oferta.

Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, não houve qualquer inadimplemento, perda e/ou pré-pagamento, relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data Oferta.



Já com relação à Emissora, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente 10,19% (dez inteiros e dezenove centésimos por cento) dos CRI de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento, conforme demonstrado no quadro abaixo: 10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais

Não obstante os melhores esforços da Securitizadora, da Devedora e do Agente Fiduciário para apurar as informações constantes do item 10.6 acima, buscando o atendimento ao item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Securitizadora e a Devedora declaram, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos da mesma natureza das Notas Comerciais, adquiridas pela Securitizadora para servir de lastro à presente Emissão, e não ter obtido informações adicionais consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão e que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Nos termos do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, para maiores informações acerca dos indicadores financeiros da Devedora e o respectivo impacto nestes com a emissão das Notas Comerciais lastro da Emissão objeto desta Oferta, vide seção 12.4 deste Prospecto.

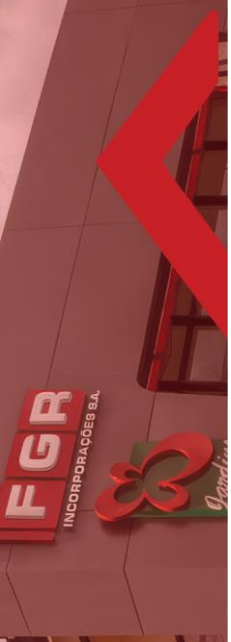
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados

Resgate Antecipado Facultativo Total: Nos termos da Cláusula 5.1 do Termo de Emissão, a Devedora poderá, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês, inclusive, contado da primeira Data de Integralização, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Notas Comerciais ("**Resgate Antecipado Facultativo Total**"), mediante pagamento do (a) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido (b) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, (c) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, se houver ("**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total**"), e (d) de prêmio equivalente ao disposto na tabela abaixo, incidente sobre os montantes das alíneas (a), (b) e (c) acima, de acordo com a data do efetivo Resgate Antecipado ("**Prêmio de Resgate Antecipado**"), conforme fórmula abaixo:

$$\text{Valor do Resgate Antecipado} = [(VNe + J + Encargos)] * [(1 + i)^{\left(\frac{d}{252}\right)} - 1]$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do Resgate Antecipado (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, na primeira Data de Integralização, ou imediatamente após a Data de Amortização anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais e a Data de Vencimento das Notas Comerciais (exclusive);

Prêmio (i) = prêmio ao ano, de acordo com a tabela abaixo, conforme data da efetiva realização do Resgate Antecipado:

Tabela de Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo

Entre o 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) e o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contados da Data de Emissão: Prêmio (i) = 0,50%

Entre o 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão e a Data de Vencimento das Notas Comerciais: Prêmio (i) = 0,25%

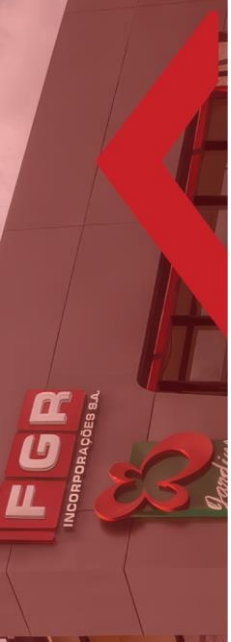
Oferta de Resgate Antecipado: Nos termos da Cláusula 5.2 do Termo de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar oferta de resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais ("**Oferta de Resgate Antecipado**"), endereçada à Securitizadora, a qual deverá abranger a totalidade das Notas Comerciais e será realizada por meio de comunicado à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, contendo os termos e condições da oferta, incluindo eventual prêmio de resgate, que não poderá ser negativo ("**Prêmio da Oferta de Resgate**"), e as demais informações necessárias à sua análise e operacionalização ("**Comunicação da Oferta de Resgate Antecipado**"). O pagamento pela Devedora, caso a Securitizadora aceite a Oferta de Resgate Antecipado, deverá compreender (a) o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido (b) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo resgate no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), (c) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais, devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento, se houver ("**Valor da Oferta de Resgate**"), e (d) do Prêmio da Oferta de Resgate, se houver.

Amortização Extraordinária Facultativa: Nos termos da Cláusula 5.3 do Termo de Emissão, a Devedora poderá, a partir do 25º (vigésimo-quinto) mês (inclusive) contado a partir da primeira Data de Integralização, a seu exclusivo critério, promover uma ou mais amortizações extraordinárias facultativas das Notas Comerciais ("**Amortização Extraordinária Facultativa**"), em qualquer caso, limitadas a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário, devendo a Emissora realizar a respectiva amortização extraordinária dos CRI na mesma proporção, mediante envio pela Devedora de comunicação endereçada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, com no mínimo 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data de Amortização Extraordinária ("**Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa**"), mediante pagamento do (a) parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (b) da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive), (c) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos devidos e não pagos, se houver ("**Valor da Amortização Extraordinária Facultativa**"), e (d) de prêmio equivalente ao disposto na tabela abaixo, incidente sobre os montantes das alíneas (a), (b) e (c) acima ("**Prêmio de Amortização Extraordinária**"), conforme fórmula abaixo:

$$\text{Valor da Amortização Extraordinária} = [(VNe + J + Encargos)] * [(1 + i)^{\left(\frac{d}{252}\right)} - 1]$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, na primeira Data de Integralização, ou imediatamente após a Data de Amortização anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais e a Data de Vencimento das Notas Comerciais (exclusive);

Prêmio (i) = prêmio ao ano, de acordo com a tabela abaixo, conforme data da efetiva realização da Amortização Extraordinária Facultativa:

Tabela de Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa

Entre o 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) e o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contados da Data de Emissão: Prêmio (i) = 0,50%

Entre o 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão e a Data de Vencimento das Notas Comerciais: Prêmio (i) = 0,25%

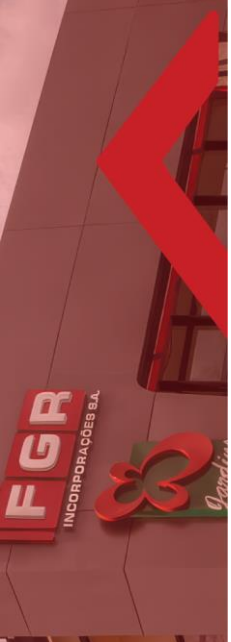
Amortização Extraordinária Obrigatória: Nos termos da Cláusula 5.4 do Termo de Emissão, na hipótese de ocorrência de um Evento de Amortização Obrigatória (conforme definido no Termo de Emissão), a Devedora deverá promover, obrigatoriamente, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento dos Recursos Livres (conforme definido no Termo de Emissão), a amortização extraordinária compulsória do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ("**Amortização Extraordinária Obrigatória**"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, sem a incidência de prêmio, observadas as disposições do Termo de Emissão.

São considerados "**Eventos de Amortização Obrigatória**" a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos: (i) qualquer alienação, venda, cessão, transferência ou a prática de qualquer outro ato que resulte na baixa total ou parcial de Ativos Relevantes (conforme definido no Termo de Emissão) da Devedora, dos Avalistas e/ou de suas Controladas, exceto se não resultar em Recursos Livres (conforme definido no Termo de Emissão); e (ii) o recebimento de quaisquer recursos por conta de resgate antecipado e/ou pré-pagamento ações ou quotas representativas de SPEs (conforme definido no Termo de Emissão) ou quotas de fundo de investimento em que esteja investida a Devedora.

Eventos de Vencimento Antecipado: Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Emissão, as obrigações constantes do Termo de Emissão estão sujeitas a vencimento antecipado em caso de ocorrência dos eventos descritos na referida Cláusula 6.1 do Termo de Emissão e no item 10.9 deste Prospecto, sendo que, em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emissora deverá resgatar os CRI, conforme previsto no item "*2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização*" deste Prospecto.

Pagamento Antecipado Taxa Substitutiva DI: Nos termos do Termo de Emissão, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI ao Termo de Emissão e, consequentemente, aos CRI, por proibição legal ou judicial, e caso não haja acordo em Assembleia Especial sobre a nova remuneração das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, ou não haja quórum para instalação e/ou deliberação em segunda convocação, a Devedora deverá cancelar a totalidade das Notas Comerciais, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, e a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI, conforme previsto no item "*2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização*" deste Prospecto.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DOS EVENTOS DE PRÉ-PAGAMENTO ACIMA DESCRITOS SOBRE A RENTABILIDADE DOS CRI, CONSULTAR AS HIPÓTESES DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI INDICADAS NA CLÁUSULA 6 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR O FATOR DE RISCO "A OFERTA NÃO É ADEQUADA AOS INVESTIDORES QUE (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO É RESTRITA; E/OU (II) NÃO



ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO; E/OU (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO CORPORATIVO DA DEVEDORA E DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO" INDICADO NA SEÇÃO 4 DESTE PROSPECTO.

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

Eventos de Vencimento Antecipado. Os CRI e, por consequência, as obrigações da Devedora constantes do Termo de Emissão poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e, conforme o caso, imediatamente exigíveis da Devedora o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, na ocorrência das hipóteses descritas abaixo, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis.

Eventos de Vencimento Antecipado Automático. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados na Cláusula 6.2.1 do Termo de Securitização e na Cláusula 6.1.1 do Termo de Emissão, abaixo transcritos, acarretará o vencimento antecipado automático dos CRI, independentemente de qualquer aviso extrajudicial, interpelação judicial, notificação prévia à Devedora ou consulta à Securitizadora ("**Eventos de Vencimento Antecipado Automático**"):

(i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, de quaisquer de suas obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, relacionadas ao Termo de Emissão, às Notas Comerciais, ao Aval e/ou qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento (sem prejuízo da incidência de Encargos Moratórios e da Remuneração até o efetivo pagamento pela Devedora de todos os valores devidos);

(ii) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, de suas controladas, nos termos do art. 116 da Lei das Sociedades por Ações ("Controladas") e/ou dos Avalistas, que sejam pessoas jurídicas ("Avalista Pessoa Jurídica");

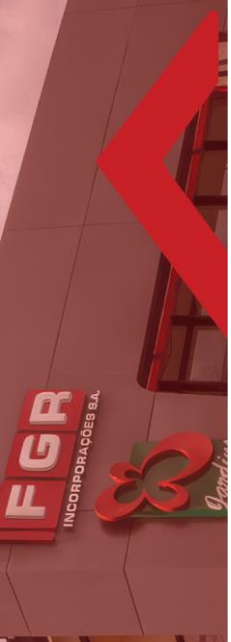
(iii) transferência de Controle da Devedora e/ou dos Avalistas Pessoa Jurídica, exceto se previamente autorizado pelos Titulares CRI, reunidos em Assembleia especialmente convocada para esse fim;

(iv) pedido de cancelamento ou cancelamento do registro da Emitente como companhia emissora de valores mobiliários perante a CVM;

(v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou de qualquer dos Documentos da Operação;

(vi) cisão, fusão ou incorporação, incluindo incorporação de ações, nos termos do artigo 252 da Lei das Sociedades por Ações, envolvendo a Devedora, os Avalistas Pessoa Jurídica e/ou as Controladas da Devedora, desde que não resulte em pessoa não Controlada, direta ou indiretamente, pelos Avalistas Pessoa Física (ou seus sucessores);

(vii) (a) pedido de recuperação judicial ou submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora, pelos Avalistas Pessoa Jurídica e/ou por qualquer de suas Controladas (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição), independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (b) declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição) formulado por terceiros não elidido no prazo legal (incisos I e II do artigo 94 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada) ou não rejeitada no prazo legal (assim entendido como o prazo previsto no artigo 98 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada), ou decretação de falência



da Devedora e/ou dos Avalistas Pessoa Jurídica e/ou de suas Controladas, ou (c) a ocorrência de qualquer evento que para os fins da legislação aplicável a época na qual ocorrer o evento tenha os mesmos efeitos jurídicos na Devedora, nos Avalistas Pessoa Jurídica e/ou em suas Controladas (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição) na Devedora e/ou em qualquer uma de suas Controladas e/ou dos Avalistas Pessoa Jurídica;

(viii) qualquer decisão condenatória transitada em julgado contra a Devedora, pelos Avalistas e/ou suas Controladas, seja judicial ou administrativa, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sendo esse valor atualizado pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("**IPCA**") no período;

(ix) propositura, pela Devedora, pelos Avalistas Pessoa Jurídica e/ou por qualquer de suas Controladas de medida de mediação, conciliação, ou pedido de concessão de tutela nos termos do artigo 20-B da Lei de Falências ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previstos no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei de Falências (ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição);

(x) vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer Obrigação Financeira, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo esse valor atualizado pela variação do IPCA no período, incluindo obrigações no âmbito dos mercados financeiro ou de capitais, local ou internacional, a que a Devedora e/ou os Avalistas e/ou suas respectivas Controladas estejam sujeitos na qualidade de devedores ou garantidores. Para fins desta disposição, "Obrigação Financeira" significa qualquer (i) contrato de financiamento, mútuo, empréstimo ou linha de crédito, bancários ou não; (ii) debêntures, notas promissórias, bonds, certificados de recebíveis, emitidas pela Devedora, inclusive de outras séries de CRI emitidas; (iii) contratos de arrendamento mercantil financeiro (leasing); e (iv) dívidas tributárias, trabalhistas, valores mobiliários ou instrumentos de dívida de natureza semelhante, existentes ou que venham a existir. Não obstante o acima, não será caracterizado Evento de Vencimento Antecipado Automático por força deste item "(ix)", caso (i) inadimplemento ou vencimento antecipado em outra Obrigação Financeira esteja sendo discutido de boa-fé em âmbito judicial ou arbitral, mediante depósito integral do valor controvertido, quando exigido por lei ou pela autoridade competente; ou (ii) o respectivo inadimplemento seja sanado dentro do prazo de 60 (sessenta) Dias Úteis contados de sua ocorrência, desde que tal prazo de cura seja admitido no instrumento que rege a Obrigação Financeira em questão;

(xi) descumprimento, pela Devedora, pelos Avalistas e/ou suas Controladas, de qualquer decisão judicial, arbitral ou administrativa, para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar;

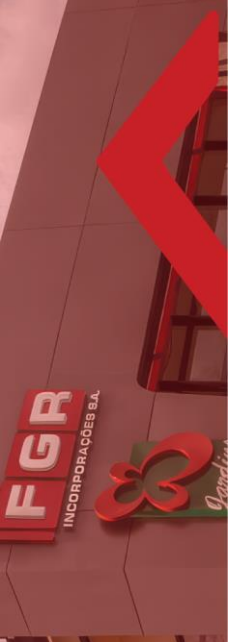
(xii) caso o Termo de Emissão seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;

(xiii) declaração de invalidade, nulidade, ineficácia ou inexequibilidade integral de disposições, via decisão judicial, do Termo de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;

(xiv) caso a Devedora, por quaisquer motivos, descaracterize a emissão das Notas Comerciais como lastro dos CRI;

(xv) na hipótese de a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas Controladas, conforme aplicável, praticarem qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, o Termo de Emissão e/ou quaisquer Documentos da Operação ou qualquer das suas respectivas Cláusulas, total ou parcialmente;

(xvi) caso constatada a utilização indevida dos recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais, conforme previsto na Destinação de Recursos;



(xvii) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas Pessoa Jurídica, de lucros, dividendos e/ou de juros sobre capital próprio, em montante superior a 15% (quinze por cento) do seu lucro líquido, caso não atendidas as seguintes condições (a) inexistência de Evento de Vencimento Antecipado em curso e/ou de descumprimento de qualquer disposição do Termo de Emissão, (b) os Índices Financeiros apurados no último período de apuração tenham sido cumpridos, bem como continuem sendo cumpridos pro-forma, caso simulada a saída de caixa do dividendo proposto, conforme demonstrado pela Devedora e/ou pelos Avalistas Pessoa Jurídica, mediante a elaboração de demonstrações financeiras pro-forma por auditor competente; e (c) o saldo de caixa disponível da Devedora imediatamente após a distribuição proposta não seja inferior à R$100.000.000,00 (cem milhões de reais);

(xviii) a redução do capital social da Devedora e/ou dos Avalistas Pessoa Jurídica, em montante superior a 10% (dez por cento) do capital social da Devedora e/ou dos Avalistas Pessoa Jurídica, sem anuência prévia e por escrito da Securitizadora, conforme prévia deliberação realizada em Assembleia convocada especialmente para este fim, exceto se tal redução de capital visar à absorção de prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; e

(xix) transformação do tipo societário e/ou mudança do objeto social da Devedora, desde que altere as atividades principais atualmente desenvolvidas pela Devedora.

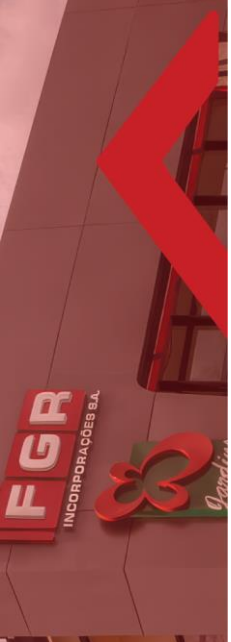
Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático. Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados na Cláusula 6.2.2 do Termo de Securitização e na Cláusula 6.1.2 do Termo de Emissão, abaixo transcritos, não sanados no prazo de cura, quando aplicável, podem levar à declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, do resgate antecipado obrigatório dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo (**"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático"** e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, **"Eventos de Vencimento Antecipado"**):

(i) descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de quaisquer de suas obrigações não pecuniárias, principais ou acessórias, relacionadas ao Termo de Emissão, às Notas Comerciais, ao Aval e/ou a qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanadas no prazo de cura estabelecido, ou, em caso de omissão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do inadimplemento;

(ii) descumprimento pela Devedora, pelos Avalistas, por seus Representantes, das Leis Anticorrupção ou das Leis de Proteção Social, conforme definidas no Termo de Emissão, sob qualquer jurisdição, conforme aplicável, sendo que, em relação à ação civil pública nº 0001364-07.2025.5.18.0001 e 5496646-68.2022.8.09.0051, ao inquérito civil IC 000185.2023.18.000/4, bem como aos processos nos. 0000307-24.2025.5.18.0010, 0000311-73.2025.5.18.0006, 0000337-62.2025.5.18.0009, 0000363-45.2025.5.18.0014, 0000364-36.2025.5.18.0012, 0000428-34.2025.5.18.0016 e que envolvem temas relacionados às Leis de Proteção Social, será considerado como descumprimento das Leis de Proteção Social caso se verifique o proferimento de decisão judicial, em segunda instância, referente à inobservância das Leis de Proteção Social pela Devedora, Avalista, e/ou seus representantes no âmbito dos referidos procedimentos;

(iii) descumprimento, pela Devedora, pelos Avalistas, por suas respectivas Controladas e/ou por seus respectivos Representantes, das Leis Ambientais e Trabalhistas (conforme definido no Termo de Emissão e no Termo de Securitização), sob qualquer jurisdição, conforme aplicável, exceto nas hipóteses em que referido descumprimento tenha seu efeito suspenso por meio de questionamentos de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que não cause um Efeito Adverso Relevante;

(iv) falecimento, incapacidade, interdição, declaração de morte presumida, declaração de ausência ou declaração da insolvência civil de qualquer dos Avalistas Pessoa Física, desde que não haja a sua substituição por uma pessoa física aprovada pelos Titulares dos CRI no prazo de 40 (quarenta) dias contados da data de ocorrência de qualquer um dos eventos acima. Para tanto, a Devedora deverá indicar um



possível substituto à Securitizadora no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de ocorrência de qualquer um dos eventos acima e fornecer a qualificação completa, bem como cópia das últimas 3 (três) declarações anuais de imposto de renda do possível substituto. A Securitizadora deverá, então, convocar uma Assembleia de Titulares de CRI para deliberar acerca da aceitação do possível avalista substituto. Caso os Titulares de CRI não aprovem o possível avalista substituto, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais;

(v) caso não seja realizada a recomposição do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Reserva, conforme o caso, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido;

(vi) penhora, sequestro, arresto ou qualquer medida judicial, arbitral ou administrativa de efeito similar que afete ativos da Devedora, dos Avalistas Pessoa Jurídica e/ou suas Controladas em montante equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) de seu patrimônio líquido consolidado, conforme verificado em suas últimas demonstrações financeiras disponíveis à época;

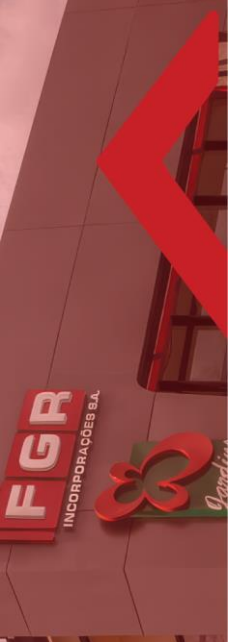
(vii) ajuizamento de questionamento judicial, por quaisquer terceiros, por qualquer pessoa diversa da Devedora, dos Avalistas e/ou qualquer das suas respectivas Controladas, do Termo de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, com relação ao qual a Devedora não tenha tomado as medidas necessárias para suspender os efeitos do referido questionamento judicial no prazo legal e desde que referidas medidas não tenham sido negadas pelo juízo competente;

(viii) proferimento de decisão judicial, administrativa ou arbitral contra a Devedora, Avalistas ou Controladas, de exigibilidade imediata, cujos efeitos não sejam suspensos no prazo legal, que, independentemente do valor, cause um Efeito Adverso Relevante e que impeça a conclusão e/ou a continuidade das atividades desenvolvidas pela Devedora;

(ix) protesto de títulos contra a Devedora, os Avalistas ou qualquer de suas Controladas, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou equivalente em outras moedas, sendo esse valor atualizado pela variação do IPCA no período, exceto se no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis houver sido validamente comprovado aos Titulares dos CRI que (a) o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s), ou (b) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi(ram) depositado(s) ou forem prestadas garantias suficientes em juízo, ou (c) o montante protestado foi devidamente quitado pela Devedora;

(x) caso a Devedora, os Avalistas e/ou contra qualquer uma de seus controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas ("**Afiliadas**") sejam cadastrados em bancos de dados de proteção de créditos (Serasa, Boavista) como inadimplentes de débitos, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo esse valor atualizado pela variação do IPCA no período, salvo se: (I) no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da data de notificação indicando tal cadastro: (a) o cadastro foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) o débito foi cancelado; (c) o valor dos débitos foi depositado ou garantido em juízo; (II) quanto a cobrança de tributos imobiliários referentes a imóveis já comercializados pela Devedora, cujo débito seja de responsabilidade contratual do respectivo comprador, desde que o valor dos débitos seja pago, cancelado e/ou suspenso, no prazo de 20 (vinte) dias corridos, por força de decisão judicial;

(xi) não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer licenças e/ou alvarás exigidas e necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, pelos Avalistas Pessoa Jurídica e/ou suas Controladas, que causem a suspensão ou interrupção das atividades da Devedora, dos Avalistas Pessoa Jurídica e/ou suas Controladas, conforme aplicável, por prazo superior a 15 (quinze) dias corridos contados a partir da data em que as atividades forem suspensas ou interrompidas, exceto por aquelas que estiverem sendo questionadas judicialmente de boa-fé e cuja aplicabilidade esteja suspensa ou estejam em processo legal de renovação, desde que não gerem um Efeito Adverso Relevante em suas atividades;



(xii) se ocorrer a alienação, venda, cessão, transferência e/ou promessa de transferência de ativos pela Devedora, e/ou pelos Avalistas Pessoa Jurídica e/ou suas Controladas que envolva montante igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do seu patrimônio líquido consolidado, exceto para a alienação de ativos realizadas no curso ordinário dos negócios, aqui permitidas as vendas para atendimento ao objeto social da respectiva sociedade;

(xiii) condenação da Devedora, de qualquer de suas Controladas e/ou dos Avalistas por inobservância das leis, normas e/ou regulamentos trabalhistas, exceto: (a) se os efeitos de tal decisão forem suspensos nos prazos legais, em caso de apresentação tempestiva de recurso com efeito suspensivo de imediato; e/ou (b) se tal condenação não gerar um Efeito Adverso Relevante;

(xiv) relevarem-se falsas, incorretas, insuficientes, incompletas, enganosas, inverídicas imprecisas, desatualizadas ou inválidas quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Avalistas nos Documentos da Operação, na data em que forem prestadas;

(xv) caso, na hipótese dos Titulares dos CRI ou da Securitizadora terem sido incluídos no polo passivo em qualquer demanda de terceiro envolvendo matérias relacionadas às Notas Comerciais ou aos demais Documentos da Operação, a Devedora não envide os seus melhores esforços e não pratique todos os atos e medidas necessários para promover a exclusão dos Titulares dos CRI ou da Securitizadora do polo passivo de tais demandas, e/ou não providencie imediatamente todas as garantias necessárias, incluindo contratação de fiança bancária, seguro-garantia e efetuação de depósitos judiciais ou administrativos em moeda corrente, às custas da Devedora, com a finalidade de liberar qualquer bloqueio judicial ou penhora de bens e direitos ou qualquer constrição judicial que tenha recaído sobre os Titulares dos CRI e/ou da Securitizadora relativa a tal demanda de terceiro;

(xvi) expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Devedora e/ou da Avalistas;

(xvii) qualquer decisão condenatória em segunda instância contra a Devedora, Avalistas e/ou suas Controladas, que seja judicial ou administrativa, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sendo esse valor atualizado pela variação do IPCA no período;

(xviii) decretação de insolvência civil de qualquer dos Avalistas, quando pessoa física;

(xix) a não obtenção, pela Devedora, de uma classificação de risco (rating) dos CRI que seja equivalente ou superior a "A-.br" em escala nacional, no prazo de 90 (noventa) dias corridos contados da data de divulgação do Aviso ao Mercado da Oferta;

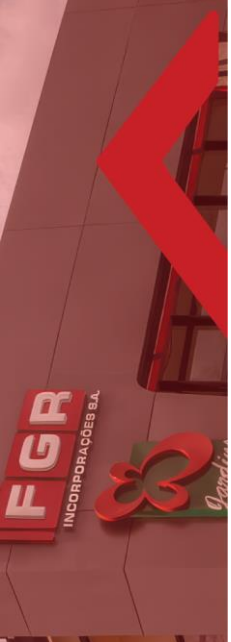
(xx) o descumprimento do seguinte índice financeiro ("**Índice Financeiro**"), que será verificado pela Securitizadora anualmente até a Data de Vencimento, com base nas últimas demonstrações financeiras anuais auditadas consolidadas da Devedora, acompanhados dos respectivos cálculos, conforme o caso, em até 5 (cinco) dias úteis do recebimento das referidas demonstrações financeiras ("**Demonstrações Financeiras**", respectivamente):

(a) divisão da Dívida Líquida (conforme definido abaixo) pelo Patrimônio Líquido (conforme definido abaixo) da Companhia não poderá ser superior a 1,0 (um inteiro);

Para fins do presente item:

"**Dívida Líquida**" = Dívida Bruta (-) Caixa e Equivalentes de Caixa;

"**Dívida Bruta**" significa o valor total dos passivos financeiros onerosos, de curto e longo prazo, obtidos junto ao mercado financeiro ou de capitais, da Devedora e de suas Controladas (de forma consolidada), incluindo, sem limitação: (i) empréstimos e financiamentos bancários; (ii) debêntures, notas promissórias, CRI/CRA e quaisquer outros





títulos de dívida; (iii) arrendamentos reconhecidos como passivo de acordo com o IFRS 16; (iv) juros, encargos e comissões acumulados e não pagos relativos aos itens (i) a (iii); (v) instrumentos financeiros derivativos com posição líquida passiva; e (vi) operações de cessão, securitização ou transferência de recebíveis nas quais a) exista coobrigação da Devedora (ou Controladas), ou b) retenção de riscos ou benefícios ou obrigação potencial ou contratual de recomprar, indenizar, garantir ou de qualquer forma sustentar a performance dos créditos cedidos, ainda que contabilizadas como baixa de ativo; (vii) avais e fianças prestados pela Devedora a Controladas ou terceiros não consolidados nas Demonstrações Financeiras;

"**Caixa e Equivalentes de Caixa**" significa disponibilidades e aplicações financeiras de alta liquidez, prontamente conversíveis em caixa e com insignificante risco de mudança de valor. Adicionalmente, reforça-se que, para fins de apuração do Índice Financeiro, sob qualquer hipótese, os recebíveis e/ou contas a receber, de curto e longo prazo, inclusive se representados através de um título (tal como um CRI), poderão ser computados como Caixa e Equivalentes de Caixa independente da rubrica ou nomenclatura adotada nas Demonstrações Financeiras;

"**Patrimônio Líquido Consolidado**" significa o patrimônio líquido consolidado da Devedora, conforme demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e IFRS, incluindo capital social, reservas e lucros/prejuízos acumulados e excluído qualquer efeito positivo de reavaliação de ativos ocorrida a partir da Data de Emissão.

A Devedora deverá enviar à Securitizadora as Demonstrações Financeiras em até 110 (cento e dez) dias corridos após o término de cada exercício social, bem como enviar as informações financeiras em até 60 (sessenta) dias, contados do encerramento do respectivo trimestre.

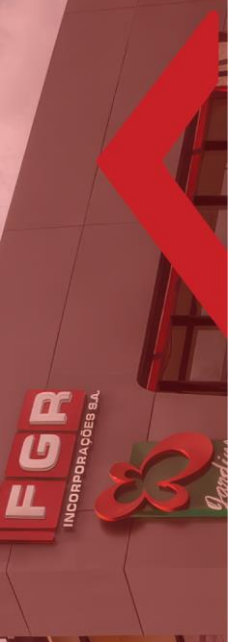
PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DOS EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO ACIMA DESCRITOS SOBRE A RENTABILIDADE DOS CRI, CONSULTAR AS HIPÓTESES DE VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI INDICADAS NA CLÁUSULA 6 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR O FATOR DE RISCO "*RISCO DE RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO E DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA DOS CRI*" INDICADO NA SEÇÃO 4 DESTE PROSPECTO.

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para

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

A administração e cobrança da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários são exercidas pela Emissora, que recebe de forma direta e exclusiva todos os pagamentos relativos a esses direitos na Conta Centralizadora, dando quitação por eles. Nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deve realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários caso a Emissora seja inerte, mediante orientação dos Titulares de CRI. Os pagamentos referentes às Notas Comerciais Escriturais são realizados via depósito na Conta Centralizadora, por TED ou outro meio.

Quanto à segregação, os Créditos do Patrimônio Separado constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora, permanecendo segregados até o pagamento integral dos CRI. Recursos oriundos do Patrimônio Separado depositados em contas correntes de titularidade da Emissora devem ser mantidos disponíveis em conta de depósito à vista, sendo vedada sua aplicação em qualquer produto financeiro que não os Investimentos Permitidos.



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

Em caso de inadimplemento de quaisquer condições da emissão, o Agente Fiduciário deve usar toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa desses interesses.

Em garantia das Obrigações Garantidas, os Avalistas prestaram Aval solidário em favor da Securitizadora; em caso de descumprimento de obrigação pecuniária pela Devedora e/ou Avalistas, a Securitizadora pode proceder à execução/exigência do Aval, observados os procedimentos do Termo de Emissão, independentemente de aviso, protesto, notificação ou interpelação prévios. A remuneração adicional do Agente Fiduciário contempla expressamente atividades de execução/exigência do Aval.

Em cenários de recuperação, falência, insolvência ou inadimplemento relevante da Emissora (pedido de recuperação extrajudicial/judicial, decretação de falência, mora superior a 5 (cinco) dias úteis, entre outros "Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"), o Agente Fiduciário deve assumir imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado e convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a liquidação ou nova administração. O Agente Fiduciário também exerce, em caso de insolvência da Emissora, a administração transitória do Patrimônio Separado e promove sua liquidação quando aplicável. Havendo insuficiência de recursos, medidas judiciais e extrajudiciais necessárias à cobrança de créditos inadimplidos competem à Emissora, cabendo ao Agente Fiduciário atuar caso a Emissora seja inerte.

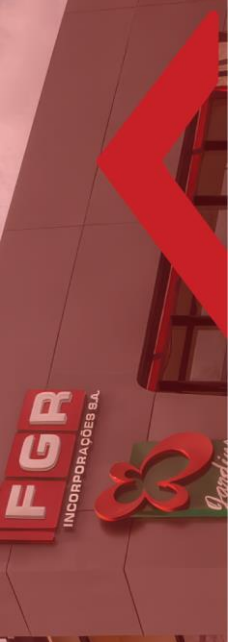
c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios

Compete ao Agente Fiduciário verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos CRI e das Notas Comerciais Escriturais que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, bem como verificar que os direitos incidentes sobre esses ativos não sejam cedidos a terceiros, e verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento do montante obtido por meio da Oferta. Não é admitida revolvência ou substituição dos Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o lastro dos CRI. A deliberação sobre eventual insuficiência de lastro segue quóruns e medidas legais próprios previstos no Termo de Securitização. ***d) procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios***

A Instituição Custodiante atua como fiel depositária dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários, com as funções de: (i) receber esses documentos; (ii) fazer a custódia e guarda deles até a Data de Vencimento dos CRI ou a liquidação total do Patrimônio Separado; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem. Adicionalmente, a custódia do Termo de Emissão e do Boletim de Subscrição é realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma via dos Documentos da Operação. O próprio Agente Fiduciário também tem o dever de conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções, e o Termo de Securitização e seus aditamentos são registrados na B3 e custodiados na Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33, I e 34 da Resolução CVM 60.

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

Não serão praticadas taxas de desconto pela Securitizadora no pagamento das Notas Comerciais.



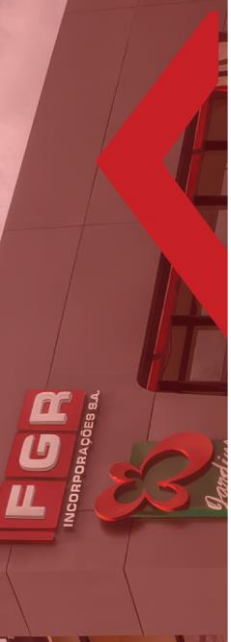
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

As Notas Comerciais são devidas unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em um único devedor, emitido diretamente à Securitizadora, não havendo, portanto, cessão dos Direitos Creditórios à Securitizadora, cujas características estão descritas na seção "*12. Informações sobre devedores ou coobrigados*" abaixo.

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

Não aplicável, tendo que as Notas Comerciais são devidas unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em um único devedor, emitido diretamente à Securitizadora, não havendo, portanto, cessão dos Direitos Creditórios à Securitizadora



12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

Esta seção contém informações acerca da Devedora, em atendimento ao disposto no Item 12 da Seção "Informações do Prospecto", constante do Anexo E da Resolução CVM 160, sendo um resumo das principais informações da Devedora, obtidas e compiladas a partir de fontes públicas consideradas seguras pela Devedora e pelo Coordenador Líder, tais como certidões emitidas por autoridades administrativas e judiciais, ofícios de registros públicos, relatórios anuais, website da Devedora, jornais, entre outras.

Informações sobre objetivos, metas e planos de negócios da Devedora constantes deste Prospecto foram elaborados de acordo com análises e estudos internos, conduzidos exclusivamente pela Devedora, conforme o caso, e estão baseados em premissas que podem não se confirmar. Inclusive, algumas das premissas utilizadas para apresentação de informações sobre objetivos, metas e planos de negócios não estão sob o controle da Devedora e podem impactar diretamente tais informações. Portanto, as informações sobre objetivos, metas e planos de negócios da Devedora não devem ser interpretadas como garantia de performance futura.

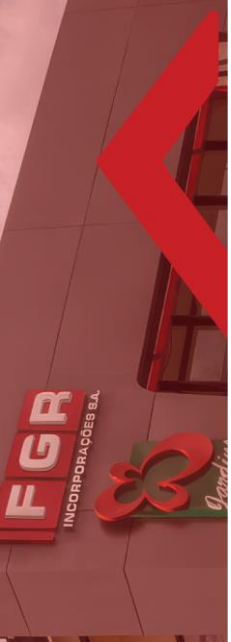
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é composto exclusivamente pelas Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

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

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é concentrado em um único devedor. Abaixo as principais informações sobre a Devedora:

Denominação Devedora	**FGR INCORPORAÇÕES S.A.**
Tipo Societário	Sociedade anônima.
Características Gerais do Negócio	A Devedora tem por objeto social: (i) incorporação de empreendimentos imobiliários; (ii) compra e venda de imóveis; (iii) aluguel de imóveis próprios; (iv) atividade de urbanismo e urbanização; (v) participação em outras sociedades como sócio quotista ou acionista; (vi) Indústria da construção civil, por conta própria ou o gerenciamento das atividades de terceiros, em obras civis, por empreitada ou administração; (vii) elaboração de projetos; (viii) prestação de serviços de processamento de informações e documentos; (ix) arrendamento ou cessão de direitos de marcas e patentes.
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios Cedidos	Os CRI são concentradas, tendo em vista que os Direitos Creditórios que compõem o lastro dos CRI, quais sejam as Notas Comerciais, são integralmente devidos pela Devedora.
Disposições Contratuais Relevantes a eles relativas	As disposições contratuais relevantes relativas aos Direitos Creditórios que compõem o lastro dos CRI estão descritas na seção "*Informações Sobre os Direitos Creditórios*", na página 50 deste Prospecto. **Para maiores informações sobre disposições contratuais relevantes relativas aos Direitos Creditórios que compõem o lastro dos CRI, veja a seção "*Informações Sobre os Direitos Creditórios*", na página 50 deste Prospecto.**



Adicionalmente, os CRI serão integralmente garantidos por garantia fidejussória, na forma do Aval, prestada pela Avalista Pessoa Jurídica. Abaixo estão as principais informações sobre a Avalista Pessoa Jurídica:

Denominação Devedora	**FGR PARTICIPAÇÕES S.A.**
Tipo Societário	Sociedade anônima.
Características Gerais do Negócio	A Avalista Pessoa Jurídica tem por objeto social: participação em outras sociedades, como sócia quotista ou acionista, a prestação de serviços de processamento de informações e documentos, e arrendamento ou Cessão de Direitos de marcas e patentes.
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios Cedidos	Os CRI são concentradas, tendo em vista que os Direitos Creditórios que compõem o lastro dos CRI, quais sejam as Notas Comerciais, são integralmente devidos pela Devedora e na Avalista Pessoa Jurídica, em razão do Aval.

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

Demonstrações Financeiras - Devedora

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 e demonstrações financeiras auditadas referentes ao o período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2026, encontram-se anexas e incorporadas por referência ao presente Prospecto.

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas e as informações financeiras, intermediárias, individuais e consolidadas, supracitadas foram objeto de auditoria e revisão, respectivamente, por parte dos auditores independentes da Devedora, sendo certo que não haverá emissão de carta conforto ou qualquer manifestação dos auditores independentes sobre a consistência das informações financeiras da Securitizadora, da Devedora e da Avalista Pessoa Jurídica constantes dos Prospectos, o que poderá prejudicar a análise dos Investidores acerca dos CRI e da Oferta.

Demonstrações Financeiras – Avalista Pessoa Jurídica

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Avalista Pessoa Jurídica referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, encontram-se anexas e incorporadas por referência ao presente Prospecto.

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas e as informações financeiras, intermediárias, individuais e consolidadas, supracitadas foram objeto de auditoria e revisão, respectivamente, por parte dos auditores independentes da Avalista Pessoa Jurídica, sendo certo que não haverá emissão de carta conforto ou qualquer manifestação dos auditores independentes sobre a consistência das informações financeiras da Securitizadora, da Devedora e da Avalista Pessoa Jurídica constantes dos Prospectos, o que poderá prejudicar a análise dos Investidores acerca dos CRI e da Oferta.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras individuais e consolidada e as informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas da Devedora, veja a Seção "*15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos*" deste Prospecto, na página 92 deste Prospecto.

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

Este tópico contém informações da Devedora com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 e das demonstrações financeiras auditadas referentes ao o período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2026.

Capitalização da Devedora e impactos da Captação de Recursos

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e o total do patrimônio líquido e indica **(i)** a posição em 30 de junho de 2026; e **(ii)** a posição ajustada para refletir os Recursos Líquidos que a Devedora espera receber com a presente Oferta, ou seja, o valor total de **R$ 95.919.256,46** (noventa e cinco milhões, novecentos e dezenove mil, duzentos e cinquenta e seis reais e quarenta e seis centavos), considerando o Valor Total da Emissão, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste prospecto, na página 90 deste Prospecto.

Em 30 de junho de 2026		
Efetivo	**Efetivo**	**Ajustado [2]**
(em milhares de R$)	*(em milhares de R$)*	*(em milhares de R$)*
574.746	**574.746**	**502.653**
418.061	418.061	358.190
2.576.962	**2.576.962**	2.577.641
1.574.277	1.574.277	1.574.677
1.762.971	**1.762.971**	**1.698.215**
3.755.309	**3.755.309**	**3.631.082**

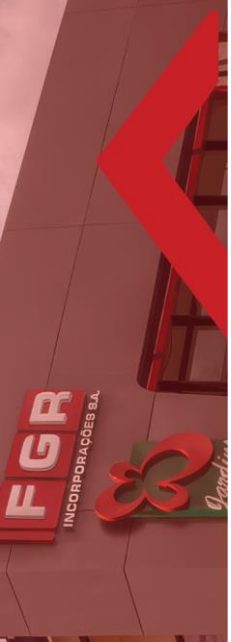
(1) capitalização total é a soma dos empréstimos e financiamentos - circulante e não circulante com o patrimônio líquido da Devedora.

(2) saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta considerando o Valor Total da Emissão, sendo recursos brutos de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "14.2 Demonstrativo do Custo da Distribuição, discriminado", na página 90 deste Prospecto, perfazendo o recurso líquido no montante de R$ 95.919.256,46 (noventa e cinco milhões, novecentos e dezenove mil, duzentos e cinquenta e seis reais e quarenta e seis centavos).

(3) montante de empréstimos e financiamentos inclui o saldo de notas comerciais emitidas.

Índices Financeiros da Devedora

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas na seção "*Demonstrativos dos Custos da Oferta*", na página 90 deste Prospecto) não terão qualquer impacto: (i) nos Índices de Atividade de Prazo Médio de Recebimento, Prazo Médio de Pagamento, Prazo Médio de Estocagem; e (ii) nos Índices de Lucratividade de Retorno EBITDA Ajustado UDM sobre Patrimônio Líquido, e Margem EBITDA Ajustada. Por outro lado, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação, de forma individualizada, impactarão (i) o Índice de Atividade de Giro do Ativo Total; (ii) os Índices de Liquidez de Capital Circulante Líquido, Corrente, Seca e Imediata; (iii) os Índices de Endividamento de Endividamento Geral, Grau de Endividamento e Composição de Endividamento; e (iv) o Índice de Lucratividade de Retorno do EBITDA Ajustado UDM sobre o Ativo Total.



As tabelas abaixo apresentam, **(i)** na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos calculados com base nas demonstrações financeiras auditadas referentes ao o período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2026, incorporadas por referências a este Prospecto; e **(ii)** na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na Oferta, no montante de **R$ 95.919.256,46** (noventa e cinco milhões, novecentos e dezenove mil, duzentos e cinquenta e seis reais e quarenta e seis centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "*Demonstrativo dos Custos da Oferta*", na página 90 deste Prospecto:

Índice de Atividade da Devedora

Em 30 de junho de 2026		
	Índice Efetivo	**Índice Ajustado**
Índice de Atividade		
Índice de Atividade de Giro do Ativo Total (1)	0,13	0,13
Índice de Atividade de Giro do Ativo Permanente (2)	9,89	9,89
Índice de Prazo Médio de Estocagem – dias (3)	76	76
Índice de Prazo Médio de Recebimento – dias (4)	1.145	1.145
Índice de Prazo Médio de Pagamento – dias (5)	32	32

(1) **índice de atividade de giro do ativo total (da Devedora)** corresponde ao quociente da divisão da Receita líquida no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2026 pelo Total do ativo em 30 de junho de 2026.

(2) **índice de atividade de giro do ativo médio total (da Devedora)** corresponde ao quociente da divisão da Receita líquida no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2026 pelo resultado da soma do ativo permanente em 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2026.

(3) **índice de prazo médio de estocagem (da Devedora)** corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de estoques (saldo de Estoques em 30 de junho de 2026) pelo (ii) Custos dos produtos vendidos e serviços prestados no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2026da Devedora; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2026 (180 dias).

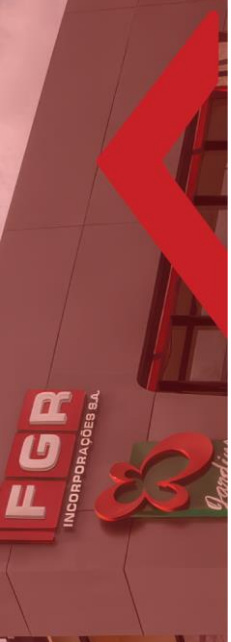
(4) **índice do prazo médio de recebimento (da Devedora)** corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de Contas a receber (saldo de Contas a receber de clientes em 30 de junho de 2026) pela (ii) Receita líquida no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2026 da Devedora; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2026 (180 dias).

(5) **índice do prazo médio de pagamento (da Devedora)** corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de Fornecedores (saldo de Fornecedores em 30 de junho de 2026) pelos (ii) Custos dos produtos vendidos e serviços prestados no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2026 (180 dias); e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2026 (180 dias).

Índice de Liquidez da Devedora

Em 30 de junho de 2026		
	Índice Efetivo	**Índice Ajustado**
Índice de Liquidez		
Capital Circulante Líquido (R$ mil) (1)	186.181	282.100
Índice de Liquidez Corrente (2)	1,324	1,491
Índice de Liquidez Seca (3)	1,217	1,384
Índice de Liquidez Imediata (4)	0,452	0,618

(1) **capital circulante líquido (da Devedora)** corresponde ao Total do ativo circulante da Devedora em 30 de junho de 2026 da Devedora subtraído do Total do passivo circulante em 30 de junho de 2026 da Devedora.



(2) **índice de liquidez corrente (da Devedora)** corresponde ao quociente da divisão do Total ativo circulante em 30 de junho de 2026 da Devedora pelo Total do passivo circulante em 30 de junho de 2026 da Devedora.

(3) **índice de liquidez seca (da Devedora)** corresponde **(da Devedora)** ao quociente da divisão do (i) Total ativo circulante em 30 de junho de 2026 da Devedora subtraído dos Estoques em 30 de junho de 2026 da Devedora pelo (ii) Total do passivo circulante em 30 de junho de 2026 da Devedora.

(4) **índice de liquidez imediata (da Devedora)** corresponde ao quociente da divisão do (i) resultado da soma do caixa e equivalentes de caixa e das aplicações financeiras da Devedora em 30 de junho de 2026 pelo (ii) passivo circulante da Devedora em 30 de junho de 2026.

Índice de Endividamento da Devedora

Em 30 de junho de 2026		
	Índice Efetivo	**Índice Ajustado**
Índice de Endividamento		
Índice de Endividamento Geral (1)	0,64	0,65
Índice de Grau de Endividamento (2)	1,79	1,84
Índice de Composição de Endividamento (em %) (3)	18,24%	17,70%
Índice de Cobertura de Juros (4)	1,82	1,82

(1) **índice de endividamento geral (da Devedora)** corresponde ao quociente da divisão do (i) resultado da soma do Total do passivo circulante e do Total do passivo não circulante em 30 de junho de 2026 da Devedora pelo (ii) Total do ativo em 30 de junho de 2026 da Devedora.

(2) **índice de grau de endividamento (da Devedora)** corresponde ao quociente da divisão do (i) resultado da soma do Total do passivo circulante e do Total do passivo não circulante em 30 de junho de 2026 da Devedora pelo (ii) Total do Patrimônio líquido em 30 de junho de 2026 da Devedora.

(3) **índice de composição do endividamento (da Devedora)** corresponde ao quociente da divisão do (i) Total do passivo circulante em 30 de junho de 2026 da Devedora pelo (ii) resultado da soma do Total do passivo circulante e do Total do passivo não circulante em 30 de junho de 2026 da Devedora.

(4) **índice de cobertura de juros (da Devedora)** corresponde ao quociente da divisão (i) EBITDA Ajustado Continuado do período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2026 da Devedora pelo (ii) Total do Resultado financeiro do período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2026.

Índice de Lucratividade da Devedora

Em 30 de junho de 2026		
	Índice Efetivo	**Índice Ajustado**
Índice de Lucratividade		
Retorno sobre Ativo (1)	0,020	0,019
Retorno sobre Patrimônio Líquido (2)	0,0553	0,0553

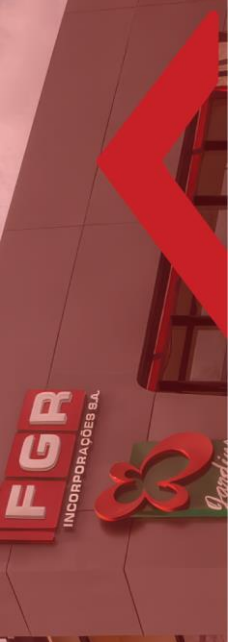
(1) **índice de retorno sobre o ativo (da Devedora)** corresponde ao quociente da divisão (i) do Lucro líquido do período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2026 da Devedora pelo; (ii) Total do ativo em 30 de junho de 2026 da Devedora.

(2) **índice de retorno sobre o patrimônio líquido (da Devedora)** corresponde ao quociente da divisão (i) do Lucro líquido do período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2026 da Devedora, pelo (ii) Total do patrimônio líquido em 30 de junho de 2026 da Devedora.

Indicadores Financeiros da Devedora

EBITDA E EBITDA Ajustado

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil elaborada pela Devedora em consonância com a Resolução CVM 156, conciliada com suas demonstrações financeiras e consiste no Lucro (Prejuízo) líquido do exercício/período ajustado pelas receitas e despesas financeiras, pelas despesas com imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelas despesas e custos de depreciação e amortização.



A margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pelo Total da Receita líquida.

O EBITDA Consolidado Ajustado é calculado por meio do EBITDA Consolidado, em base *pro forma*, excluindo os itens não recorrentes e/ou não monetários e incluindo operações/companhias adquiridas, sempre considerando os resultados dos últimos doze meses. Para estes fins, "EBITDA Consolidado", significa o valor igual ao somatório dos últimos doze meses das seguintes rubricas financeiras da Devedora: o lucro líquido, despesas financeiras, imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização e participação de minoritários, subtraído pelo resultado de equivalência patrimonial. A margem EBITDA Consolidado Ajustada é calculada pela divisão do EBITDA Consolidado Ajustado pela receita operacional líquida.

O EBITDA Consolidado, a Margem EBITDA Consolidado, o EBITDA Consolidado Ajustado e a Margem EBITDA Consolidada Ajustada não são medidas reconhecidas pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB). O EBITDA Consolidado, a Margem EBITDA Consolidado, o EBITDA Consolidado Ajustado e a Margem EBITDA Consolidada Ajustada também não representam o fluxo de caixa da Devedora para os períodos apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o Lucro líquido, como indicadores do desempenho operacional ou como substitutos do fluxo de caixa como indicador de liquidez da Devedora.

O EBITDA Consolidado, a Margem EBITDA Consolidado, o EBITDA Consolidado Ajustado e a Margem EBITDA Consolidada Ajustada não possuem um significado *padrão* e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras companhias, cabendo observar que a Devedora utiliza como base para o cálculo do EBITDA a Resolução CVM 156, que versa sobre essa medida em seu artigo 3º, inciso I.

O EBITDA Consolidado, a Margem EBITDA Consolidado, o EBITDA Consolidado Ajustado e a Margem EBITDA Consolidada Ajustada são indicadores financeiros utilizados para avaliar o resultado de empresas sem a influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários, outros impactos contábeis sem reflexo direto no fluxo de caixa da empresa, e outros itens não usuais ou que não são decorrentes de suas operações principais. Por esse motivo, entende-se que tais medições são mais apropriadas para a correta compreensão da condição financeira e do resultado das operações da Devedora.

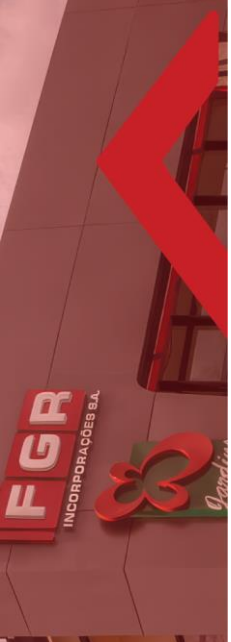
Exceto quando identificado de forma contraria ou explicita sobre a composição, o EBITDA Consolidado é composto somente pelos segmentos continuados da Companhia. Os quadros que apresentarem os resultados das Operações Descontinuadas (exemplo: quadro de recomposição do EBITDA Ajustado) estarão destacados em linha isolada.

Seguem abaixo os valores do EBITDA Consolidado, a Margem EBITDA Consolidado, o EBITDA Consolidado Ajustado e a Margem EBITDA Consolidada Ajustada da Devedora para o período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2026:

	Período encerrado em 30 de junho de 2026
EBITDA Continuado	253.329
Margem EBITDA Continuada	38,82%
EBITDA Ajustado Continuado	248.688
Margem EBITDA Ajustada Continuada	38,11%

Conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras consolidadas auditadas e/ou informações financeiras intermediárias consolidadas revisadas:

	Em 30 de junho de 2026	**Em 30 de junho de 2025**
Lucro (Prejuízo) Operacional	**252.320**	**337.171**
(-) Resultado de equivalência patrimonial	(4.641)	(11.799)
(+) Depreciação e amortização	1.009	4.805



	Em 30 de junho de 2026	Em 30 de junho de 2025
EBITDA Continuado	**248.688**	**330.177**
Margem sobre receita líquida continuada	38,11%	44,45%
(-) Outras receitas e despesas	0	0
(-) Outros Aj. EBITDA BRF	0	0
EBITDA AJUSTADO CONTINUADO	**248.688**	**330.177**
Margem sobre receita líquida continuada	38,11%	44,45%
EBITDA AJUSTADO DESCONTINUADO	0	0
EBITDA AJUSTADO TOTAL	**248.688**	**330.177**

A Devedora utiliza o EBITDA Consolidado, a Margem EBITDA Consolidado, o EBITDA Consolidado Ajustado e a Margem EBITDA Consolidada Ajustada como indicadores gerenciais (não contábeis), pois acredita serem medidas práticas para aferir seu desempenho operacional, facilitando a comparabilidade ao longo dos anos.

Em razão de não serem consideradas, para o cálculo do EBITDA, as despesas e receitas financeiras, o IRPJ e a CSLL, a depreciação e a amortização e o resultado de equivalência patrimonial, o EBITDA funciona como indicador do desempenho econômico geral da Devedora, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações de carga tributária do IRPJ e da CSLL ou alterações nos níveis de depreciação e amortização. Para o cálculo do EBITDA Consolidado Ajustado são excluídos os itens não recorrentes e/ou não monetários e incluídos operações/companhia adquiridas, sempre considerando os resultados conforme o caso.

Consequentemente, a Devedora acredita que o EBITDA Consolidado e o EBITDA Consolidado Ajustado, bem como suas respectivas margens, permitem uma melhor compreensão não só do desempenho financeiro da Devedora, como também da sua capacidade de cumprir com suas obrigações passivas e obter recursos para suas atividades e não devem ser utilizados como base de distribuição de dividendos ou como substitutos para o lucro líquido e fluxo de caixa operacional, como indicadores de desempenho operacional, nem tão pouco como indicadores de liquidez.

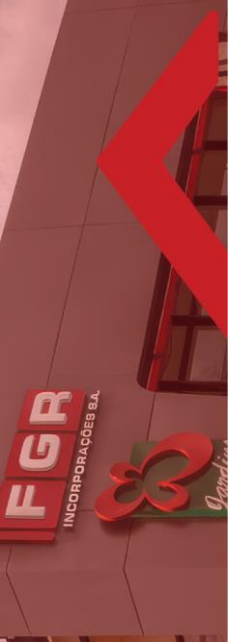
Dívida Bruta e Dívida Líquida

A tabela abaixo demonstra a reconciliação dos saldos de Dívida Bruta e Dívida Líquida da Devedora em 30 de junho de 2026 e em 31 de dezembro de 2025:

	Em 30 de junho de 2026	Em 31 de dezembro de 2025
Empréstimos e financiamentos – circulante	418.061	457.657
Empréstimos e financiamentos – não circulante	1.574.277	1.309.835
Dívida Bruta (1)	**1.992.338**	**1.767.492**
(-) Caixa e equivalentes de caixa	181.170	272.910
(-) Aplicações financeiras – circulante	78.378	97.678
Dívida Líquida (1)	**1.732.790**	**1.396.904**

(1) Dívida Bruta e a Dívida líquida não são consideradas medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e não possuem significado padrão. Outras empresas podem calcular a Dívida Bruta e a Dívida líquida de maneira diferente da Devedora. A administração da Devedora entende que a medição da Dívida Bruta e da Dívida líquida é útil tanto para a Devedora quanto para os investidores e analistas financeiros, na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.

Em relação às Avalistas, considerando o disposto no Ofício CVM 1/2025 e a inexistência de impactos nos índices financeiros das Avalistas em razão da Destinação de Recursos prevista neste Prospecto, este item não é aplicável.



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

Nos termos do Anexo E da Resolução CVM 160, uma vez que a Devedora é companhia aberta, a apresentação de tais informações são facultativas e, portanto, não serão apresentadas neste Prospecto. Não obstante, tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80.

Não foi e nem será emitida qualquer opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, ou relativamente às obrigações e/ou às contingências da Devedora descritas no Formulário de Referência da Devedora.

Avalista Pessoa Jurídica:

Descrever sumariamente o histórico da Avalista Pessoa Jurídica.

FGR Participações

A FGR Participações foi constituída em novembro de 2005, com o objetivo de atuar como *holding* operacional, participando de outras sociedades na qualidade de acionista ou quotista. Desde sua criação, a Companhia estruturou-se como controladora de empresas voltadas ao setor imobiliário, especialmente por meio da FGR Incorporações S.A.

Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pela Avalista Pessoa Jurídica e suas controladas.

FGR Participações

A FGR Participações exerce a função de holding, com foco na participação societária em outras empresas. Suas principais atividades são desenvolvidas por meio de suas controladas. Assim como a Devedora, compõe a estrutura com a finalidade específica de controle acionário no desenvolvimento dos condomínios Jardins.

Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Avalista Pessoa Jurídica.

Não há.

Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios da Avalista Pessoa Jurídica

Não há.

Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando, em relação a cada um deles, (a) nome (b) nacionalidade (c) CPF/CNPJ (d) quantidade de ações detidas, por classe e espécie (e) percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie (f) percentual detido em relação ao total do capital social (g) se participa de acordo de acionistas (h) se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador (i) se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País (j) data da última alteração.

FGR PARTICIPAÇÕES S.A. (Avalista Pessoa Jurídica)								
Nome	**Nacionalidade**	**CPF/CNPJ**	**Quantidade de Ações**	**Percentual**	**Acordo de Acionistas**	**Acionista PJ?**	**Domicílio**	**Data da última alteração do Acordo de Acionistas**
Fidelity Participações Ltda.	sociedade brasileira	18.361.432/0001-93	2.196.060	30%	não	sim	**APARECIDA DE GOIANIA**	n/a
Ecozen Participações Ltda.	sociedade brasileira	07.760.953/0001-05	2.196.060	30%	não	sim	**APARECIDA DE GOIANIA**	n/a
Daberoli Participações Ltda.	sociedade brasileira	07.836.538/0001-80	2.196.060	30%	não	sim	**APARECIDA DE GOIANIA**	n/a
A.P. Particpações Ltda.	sociedade brasileira	05.452.762/0001-42	732.020	10%	não	sim	**APARECIDA DE GOIANIA**	n/a

Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal da Avalista Pessoa Jurídica, identificando:

(a) principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso a Avalista Pessoa Jurídica a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado

Conselho de Administração

O Conselho de Administração da Avalista Pessoa Jurídica é composto por 4 membros efetivos e igual número de suplentes, com as atribuições previstas em lei, que será instalado quando solicitado pelos acionistas, conforme estabelecido por Assembleia Geral que também fixará a remuneração dos respectivos conselheiros.

Os conselheiros devem possuir reputação ilibada, sendo vedada, salvo dispensa expressa da Assembleia Geral, a eleição de pessoas que ocupem cargos em sociedades concorrentes ou que possuam interesses conflitantes com a Avalista Pessoa Jurídica. O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente, eleito entre seus membros na primeira reunião após a eleição do colegiado. As competências do Conselho de Administração estão previstas no Estatuto Social da Avalista Pessoa Jurídica.

Diretoria Estatutária

A Diretoria Estatutária da Avalista Pessoa Jurídica é composta por, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 5 (cinco) diretores, pessoas físicas residentes e domiciliadas no Brasil, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 3 (três) anos, permitida a reeleição. O mandato dos diretores se estende até a posse dos sucessores.

A Diretoria é composta pelos cargos de Diretor(a) Financeiro-Administrativo, Diretor(a) Comercial, Diretor(a) de Novos Negócios, Diretor(a) de Suprimentos, Obras, Patrimônio e Segurança e Diretor(a) de Relação com Investidores e Estratégias Corporativas. Suas competências estão previstas no Estatuto Social da Avalista Pessoa Jurídica.

Conselho Fiscal

A Avalista Pessoa Jurídica terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que somente funcionará nos exercícios sociais em que for instalado, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação da CVM e do Estatuto Social da Avalista Pessoa Jurídica. Quando instalado, será composto por 3 (três) membros efetivos e respectivos suplentes, eleitos pela Assembleia Geral, que também fixará sua remuneração.

O Conselho Fiscal não foi instalado nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023 e, por esse motivo, não possui regimento interno.

(b) se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo:

(i) a periodicidade das avaliações e sua abrangência

(ii) metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações

(iii) se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos

As avaliações de desempenho dos órgãos de administração, como órgãos colegiados, são feitas anualmente, após análise e recomendações feitas pelas áreas internas de recursos humanos da Avalista Pessoa Jurídica, contemplando diversos aspectos relacionados ao funcionamento de tais órgãos durante o período em análise, dentre os quais a qualidade da participação e desempenho, visando identificar oportunidades de melhoria no funcionamento dos órgãos e a observância dos indicadores de desempenho e metas, os quais são estabelecidos e alinhados ao orçamento e planejamento estratégico da companhia delimitados pela Avalista Pessoa Jurídica.

(c) regras de identificação e administração de conflitos de interesses

A Avalista Pessoa Jurídica adota os padrões de governança da FGR Incorporações, observando, portanto, a Política de Compliance e o Código de Ética e Conduta da FGR Incorporações.

A Política de Compliance e o Código de Ética e Conduta estão disponíveis no website de relações com investidores do grupo FGR (https://ri.fgr.com.br/).

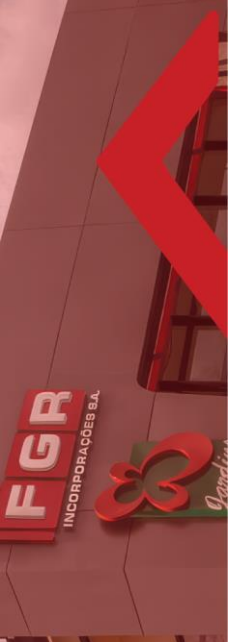
(d) por órgão:

(i) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Diretoria	**1**	**4**	**0**	**0**	**0**
Conselho de Administração – Efetivos	**0**	**4**	**0**	**0**	**0**
Conselho de Administração – Suplentes	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Conselho Fiscal - Efetivos	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Conselho Fiscal - Suplentes	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Total = 9	**1**	**8**	**0**	**0**	**0**

(ii) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Diretoria	**0**	**5**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Conselho de Administração – Efetivos	**0**	**4**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Conselho de Administração – Suplentes	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Conselho Fiscal - Efetivos	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Conselho Fiscal - Suplentes	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Total = 9	**0**	**9**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**



(iii) número total de pessoas com deficiência, caracterizada nos termos da legislação aplicável

Não há.

(e) se houver, objetivos específicos que a Avalista Pessoa Jurídica possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal

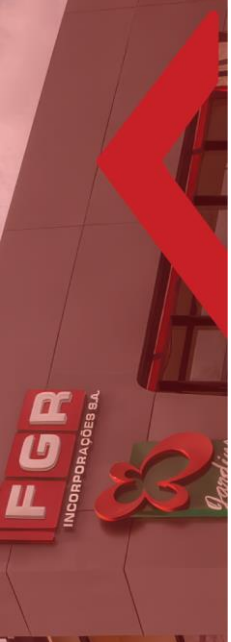
Não há política ou atributos para especificar critérios quanto ao tema referente aos membros dos órgãos de administração e do conselho fiscal.

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

Conforme estabelecido em seu ato constitutivo, as deliberações pertinentes à preservação ambiental, impactos climáticos e práticas de sustentabilidade são discutidas e aprovadas, de acordo com sua relevância, em assembleias gerais, garantindo a transparência e a participação dos interessados. O propósito dessas reuniões é a definição de medidas para a mitigação de danos ambientais e a implementação de ações corretivas em conformidade com as normas municipais, estaduais e federais. Tais decisões visam assegurar que a gestão do empreendimento atenda plenamente aos parâmetros regulatórios e contribua para a proteção dos ecossistemas nas áreas de influência da companhia.

Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo: (a) órgão; (b) número total de membros; (c) número de membros remunerados; (d) remuneração segregada em (i) remuneração fixa anual, segregada em: salário ou pró-labore; benefícios diretos e indiretos; remuneração por participação em comitês; outros; (ii) remuneração variável, segregada em: bônus; participação nos resultados; remuneração por participação em reuniões; comissões; outros; (iii) benefícios pós-emprego; (iv) benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo; (v) remuneração baseada em ações, incluindo opções; (e) valor, por órgão, da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal; (f) total da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal

Ano 2025	**Diretoria Estatutária**
Número de Membros	9
Remuneração Fixa Anual	R$ 2.689.351,63
salário ou pró-labore	N/A
benefícios diretos e indiretos	N/A
remuneração por participação em comitês	N/A
Outros	N/A
Remuneração Variável	N/A
Bônus	N/A
participação nos resultados	N/A
remuneração por participação em reuniões	N/A
Comissões	N/A
Outros	N/A



Ano N/A	Diretoria Estatutária
Benefícios Pós-Emprego	N/A
Benefícios Motivados pela cessação do exercício do cargo	N/A
Remuneração Baseada em Ações	N/A
Total	N/A

Ano 2025	Conselho de Administração
Número de Membros	4
Remuneração Fixa Anual	R$ 420.000,00
salário ou pró-labore	N/A
benefícios diretos e indiretos	N/A
remuneração por participação em comitês	N/A
Outros	N/A
Remuneração Variável	N/A
Bônus	N/A
participação nos resultados	N/A
remuneração por participação em reuniões	N/A
Comissões	N/A
Outros	N/A

Ano N/A	Conselho de Administração
Benefícios Pós Emprego	N/A
Benefícios Motivados pela cessação do exercício do cargo	N/A
Remuneração Baseada em Ações	N/A
Total	N/A

Ano N/A	Conselho Fiscal
Número de Membros	N/A
Remuneração Fixa Anual	N/A
salário ou pró-labore	N/A
benefícios diretos e indiretos	N/A
remuneração por participação em comitês	N/A
Outros	N/A
Remuneração Variável	N/A
Bônus	N/A
participação nos resultados	N/A
remuneração por participação em reuniões	N/A
Comissões	N/A
Outros	N/A

Ano N/A	Conselho Fiscal
Benefícios Pós Emprego	N/A
Benefícios Motivados pela cessação do exercício do cargo	N/A
Remuneração Baseada em Ações	N/A
Total	N/A

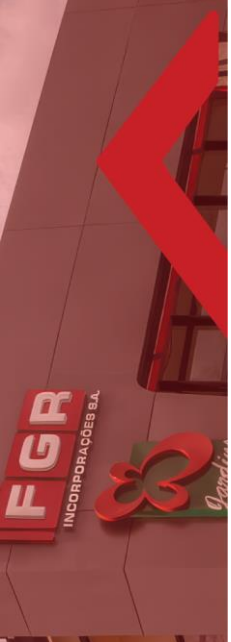
Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, "a", "b" e "c", do anexo 30-XXXIII, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas da Avalista Pessoa Jurídica e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente: (a) nome das partes relacionadas; (b) relação das partes com a Avalista Pessoa Jurídica; (c) data da transação; (d) objeto do contrato; (e) se a Avalista Pessoa Jurídica é credor ou devedor; (f) montante envolvido no negócio; (g) saldo existente; (h) montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir; (i) garantias e seguros relacionados; (j) duração; (k) condições de rescisão ou extinção; (l) natureza e razões para a operação; (m) taxa de juros cobrada, se aplicável; (n) medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses; (o) demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado.

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

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

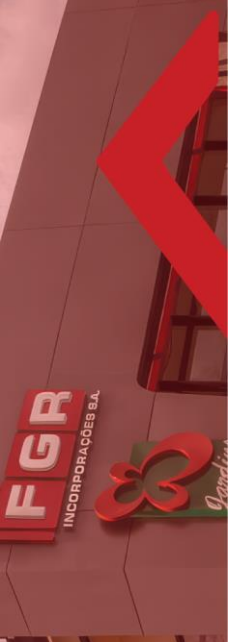
<u>Item 12.1</u> - Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social: (a) capital emitido, separado por classe e espécie; (b) capital subscrito, separado por classe e espécie; (c) capital integralizado, separado por classe e espécie; (d) prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie; (e) capital autorizado, informando o limite remanescente para novas emissões, em quantidade de ações ou valor do capital; (f) títulos conversíveis em ações e condições para conversão.

Tipo de Capital	Capital Social	
Data da autorização ou aprovação	**Prazo de integralização**	**Valor do capital**
30/12/2025	**N/A**	**R$ 800.000.000,00**
Quantidade de ações ordinárias	**Quantidade de ações preferenciais**	**Quantidade total de ações**
7.320.200	**N/A**	**7.320.200**

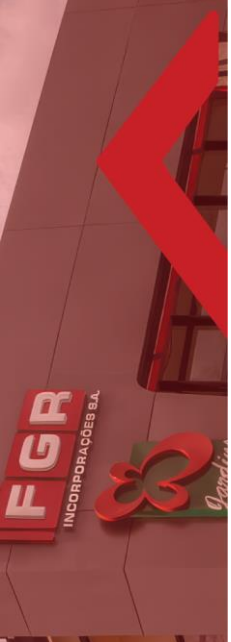


Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil

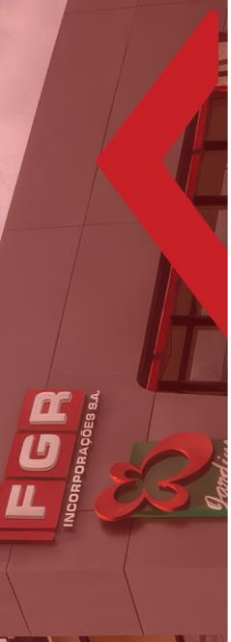
Valor Mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	1ª Emissão de Debêntures Simples
Data de Emissão	13/12/2023
Data de Vencimento	13/12/2033
Quantidade	160.000
Valor nominal Global R$	R$ 160.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	130.226.334,72
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	As Debêntures não são registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização. As transferências de titularidade das Debêntures serão realizadas mediante a inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas.
Conversibilidade	Não
Possibilidade de resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A Companhia poderá, após o decurso de 60 (sessenta) meses contados da Data de Emissão das Debêntures, observados os termos e condições estabelecidos no Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritura, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da OPEA Securitizadora S.A. e, consequentemente, dos titulares dos valores mobiliários, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial. O valor a ser pago pela Companhia em relação a cada uma das Debêntures, no âmbito do resgate antecipado facultativo, será equivalente ao (i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures; ou (ii) valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de juros e amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com duration mais próxima à duration remanescente das Debêntures na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia



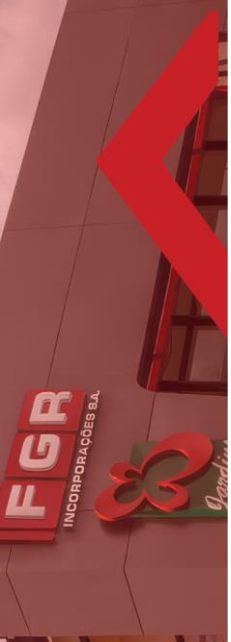
	Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado conforme cláusula especificada na cláusula 7.17.3 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritura; acrescido dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures.
Características dos valores mobiliários de dívida	As Debêntures são parte de operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários. A Securitizadora, subscritora das Debêntures, emitiu CRI lastreados em créditos imobiliários decorrentes da cédula de crédito imobiliário integral sem garantia real imobiliária que são, por sua vez, representativos das Debêntures.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	O Debenturista poderá, a qualquer tempo, realizar Assembleia de Debenturistas (convocada pela Devedora ou pelo próprio Debenturista) de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Debenturista. Os temas objeto da AGD serão deliberados pela Securitizadora conforme orientações da Assembleia Especial de Titulares de CRI. Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturista, a cada uma das Debêntures em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de Debenturista dependerão de aprovação da Debenturista, observado que, após a Emissão dos CRI, somente após orientação da assembleia especial de titulares dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a respectiva assembleia especial de titulares dos CRI não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada a assembleia especial de titulares dos CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.
Outras características relevantes	Os recursos líquidos obtidos e captados pela Companhia com a integralização das Debêntures serão destinados diretamente pela Companhia ou através de suas subsidiárias e/ou Controladas em que aplicar recursos obtidos com a emissão das Debêntures, para reembolso de pagamentos de despesas de construção pela Companhia ou pelas Sociedades, pelo período anterior de 24 (vinte e quatro) meses contados do encerramento da Oferta de CRI relacionados com determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo I da Escritura de Emissão, observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos na tabela 2 do Anexo I da Escritura de Emissão, respectivamente.



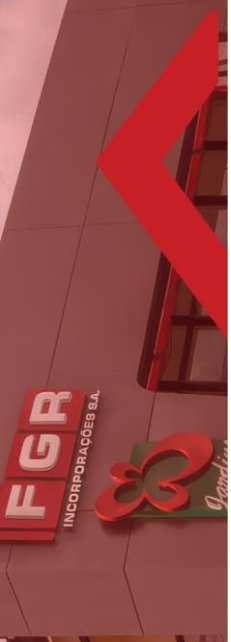
Valor Mobiliário	Nota Comercial
Identificação do valor mobiliário	1ª emissão de Notas Comerciais
Data de Emissão	29/05/2024
Data de Vencimento	17/06/2041
Quantidade	183.000
Valor nominal Global R$	R$ 183.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	R$ 183.000.000,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385/76, e ao registro perante a ANBIMA.
Conversibilidade	Não
Possibilidade de resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A Companhia poderá, a seu exclusivo critério e, independentemente da anuência da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, realizar, mediante aviso prévio com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data efetiva do Resgate Antecipado Facultativo da Nota Comercial, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, de realizar o resgate antecipado de todas as Notas Comerciais, sujeito ao atendimento das condições dispostas no Termo de Emissão. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo, o valor devido pela Companhia será equivalente ao (a) Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso) a serem resgatadas, acrescido (b) da Remuneração e demais encargos (se for o caso) devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, incidente sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário) e (c) acrescido de prêmio e demais encargos devidos no âmbito da emissão, conforme variação abaixo: • Até 28 meses → 1,5% • Do 29º ao 56º mês → 1% • Do 57º ao 84º mês → 0,5% • A partir do 85º mês → 0% (sem multa)
Características dos valores mobiliários de dívida	As Notas Comerciais estão vinculadas à 100ª emissão de CRI da Canal Companhia de Securitização, lastreados em créditos imobiliários devidos pela FGR Incorporações S.A. Os recursos captados serão utilizados pela Devedora ou suas controladas para construção e reforma de empreendimentos imobiliários conforme cronograma definido nos anexos do Termo de Emissão.



Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI. A Assembleia Especial dos Titulares de CRI pode ser realizada de modo (i) presencial ou (ii) exclusivamente digital. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista no Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 27 da Lei nº 14.430. As propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (a) às datas de pagamento da Remuneração dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (b) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (c) ao prazo de vencimento dos CRI; (d) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (e) aos Eventos de Vencimento Antecipado; (f) aos Direitos Creditórios Imobiliários, que possa impactar os direitos dos Titulares de CRI; (g) às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das referidas Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; (h) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; (i) qualquer alteração às previsões referentes ao resgate antecipado dos CRI; (j) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e (k) eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta Centralizadora, deverão ser aprovadas, em primeira convocação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, e em segunda convocação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação. Nas deliberações em assembleia de Titulares de CRI relativas às hipóteses de decretação de Vencimento Antecipado, as deliberações deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da assembleia de titulares de CRI ou em qualquer outra subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos presentes, observada a presença mínima de 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Caso a Devedora, por qualquer motivo, solicite ao Titular dos CRI a renúncia ou o perdão temporário (waiver) para o cumprimento das obrigações da Devedora previstas no Termo de Emissão, tal solicitação poderá ser aprovada por Titulares de CRI, que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos presentes, observada a presença mínima de 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.
Outras características relevantes	N/A

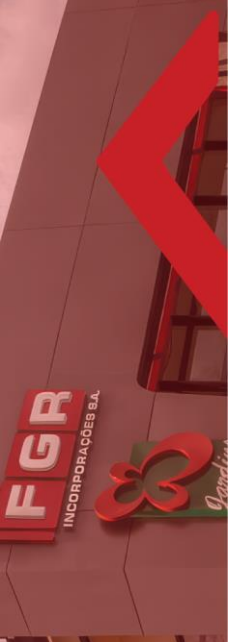


Valor Mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	2ª Emissão de Debêntures Simples
Data de Emissão	08/08/2025
Data de Vencimento	20/08/2029
Quantidade	86.600
Valor nominal Global R$	R$ 86.600.000,00
Saldo Devedor em Aberto	68.600.000,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	As Debêntures não são registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do Patrimônio Separado (que engloba bens e direitos relacionados ao lastro dos CRI emitidos pela securitizadora, no âmbito do qual as Debêntures foram emitidas), nos termos previstos no Termo de Securitização.
Conversibilidade	Não
Possibilidade de resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A qualquer tempo, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures. Não será permitido o resgate parcial das Debêntures. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo, o valor devido pela Devedora será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, bem como Encargos Moratórios, se houver, sem a aplicação de qualquer prêmio adicional. As Debêntures objeto de Resgate Antecipado Facultativo deverão necessariamente ser canceladas.
Características dos valores mobiliários de dívida	As Debêntures são parte de operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários. A Securitizadora, subscritora das Debêntures, emitiu CRI lastreados em créditos imobiliários decorrentes da cédula de crédito imobiliário integral sem garantia real imobiliária que são, por sua vez, representativos das Debêntures. Os recursos líquidos obtidos e captados pela Devedora com a Emissão das Debêntures foram destinados, até a data de vencimento dos CRI, ou até que comprovem a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, para o custeio de despesas de natureza imobiliária vinculadas e atinentes ao desenvolvimento, aquisição, manutenção e reforma dos Imóvel(is) Destinatário(s), nos termos do artigo 4º, § único do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021.



Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	O Debenturista poderá, a qualquer tempo, realizar Assembleia de Debenturistas (convocada pela Devedora ou pelo próprio Debenturista) de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Debenturista, podendo ser realizada de forma presencial, por conferência telefônica, vídeo conferência ou por qualquer outro meio de comunicação, se assim permitido pela legislação aplicável ou pela CVM. Os temas objeto da AGD serão deliberados pela Securitizadora conforme orientações da Assembleia Especial de Titulares de CRI. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes. Exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI, observado os seguintes quóruns: (i) as hipóteses de renúncia ou perdão temporário (waiver) ou a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, e consequentemente dos CRI, dependerão da aprovação de, no mínimo, 51% (cinquenta e um por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação; e (ii) as demais deliberações serão tomadas, por maioria simples dos CRI em Circulação presentes em Assembleia Especial de Titulares de CRI, em primeira ou segunda convocação.
Outras características relevantes	N/A

Valor Mobiliário	Nota comercial
Identificação do valor mobiliário	2ª Emissão de Nota Comercial
Data de Emissão	17/03/2026
Data de Vencimento	26/03/2031
Quantidade	100.000
Valor nominal Global R$	100.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	101.000.000,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385/76, e ao registro perante a ANBIMA.

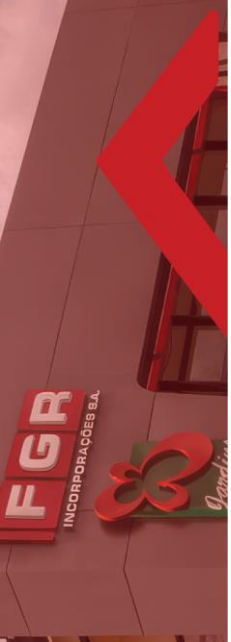




Conversibilidade	Não
Possibilidade de resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A Companhia poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, independentemente da anuência da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais, mediante comunicação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data prevista para o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, observadas as condições estabelecidas no Termo de Emissão. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, a Companhia deverá pagar valor equivalente à soma de: (a) o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais; (b) a Remuneração calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate; (c) os Encargos Moratórios e demais obrigações pecuniárias eventualmente devidas e não pagas; e (d) prêmio de resgate incidente sobre os valores indicados nos itens (a) e (b), observado o seguinte: • 2,0000%, para resgates realizados entre 17 de março de 2026 (inclusive) e 17 de março de 2029 (exclusive); e • 0,5000%, para resgates realizados entre 17 de março de 2029 (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive). Não será permitida a realização de resgate antecipado facultativo parcial das Notas Comerciais.
Características dos valores mobiliários de dívida	As Notas Comerciais estão vinculadas à 70ª emissão de CRI da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em créditos imobiliários devidos pela FGR Incorporações S.A. Os recursos captados serão utilizados pela Devedora ou suas controladas para aquisição e/ou construção dos empreendimentos, conforme cronograma definido nos anexos do Termo de Emissão.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI. A Assembleia Especial dos Titulares de CRI pode ser realizada de modo (i) exclusivamente digital ou (ii) parcialmente digital (híbrido). A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência para a primeira convocação (exceto em casos de insuficiência de ativos ou liquidação do patrimônio separado, onde o prazo é de 15 dias). Ela será instalada: • (a) em primeira convocação, com a presença de Titulares que representem, no mínimo, metade mais um (50% + 1) dos CRI em Circulação; ou • (b) em segunda convocação, com qualquer número de Titulares presentes. *(Observação: O quórum de 2/3 para instalação em primeira convocação aplica-se especificamente às assembleias de liquidação por insuficiência de bens).*



	As propostas de alterações ou exclusões relacionadas: (a) à Amortização Extraordinária, Resgate Antecipado ou Oferta de Resgate Antecipado; (b) à Remuneração dos CRI; (c) aos prazos de vencimento, Datas de Amortização ou de Pagamento; (d) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ou Eventos de Vencimento Antecipado; (e) a alterações no Termo de Emissão que impactem o fluxo financeiro; (f) aos quóruns de deliberação; e/ou (g) à repactuação da dívida, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos CRI em Circulação. Para as deliberações sobre a não declaração de Vencimento Antecipado (em casos de eventos não automáticos), as decisões devem ser aprovadas por: • (i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou • (ii) 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes, observada a presença mínima de 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação. Caso a Devedora solicite a renúncia ou o perdão temporário (waiver) para o cumprimento de obrigações previstas no Termo de Emissão, tal solicitação poderá ser aprovada por Titulares que representem: • (a) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou • (b) 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes, observada a presença mínima de 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação.
Outras características relevantes	N/A



13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

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

Relacionamento entre a Securitizadora e o Coordenador Líder

Não aplicável.

Relacionamento entre a Devedora e o Coordenador Líder

Não aplicável.

Relacionamento entre o Agente Fiduciário e o Coordenador Líder

Não aplicável.

Relacionamento entre a Instituição Custodiante e o Coordenador Líder

Não aplicável.

Relacionamento entre o Escriturador e o Coordenador Líder

Não aplicável.

Relacionamento entre o Banco Liquidante e o Coordenador Líder

Não aplicável.

Relacionamento entre o Agente Fiduciário e a Securitizadora

Não aplicável.

Relacionamento entre a Instituição Custodiante e a Securitizadora

Não aplicável.

Relacionamento entre o Escriturador e a Securitizadora

Não aplicável.

Relacionamento entre o Banco Liquidante e a Securitizadora

Não aplicável.



14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

a) O Contrato de Distribuição está disponível junto ao Coordenador Líder e à Emissora nos seguintes endereços:

GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, conjunto 92 - parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132
At.: Rodolfo Nobrega
Telefone: +55 (11) 4004-8888
E-mail: estruturacao@genial.com.vc c/c juridico-ib@genial.com.vc

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, CEP 01451-001
São Paulo – SP
At.: Nathalia Machado e Amanda Martins
Telefone: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

b) Nos termos da Cláusula 12 do Contrato de Distribuição, o cumprimento, pelo Coordenador Líder, dos deveres e obrigações ali previstos é condicionado à satisfação das seguintes condições precedentes ("**Condições Precedentes**"):

(i) protocolo para registro das Aprovações Societárias da Devedora e Aprovações Societárias da Avalista Pessoa Jurídica nas competentes juntas comerciais;

(ii) divulgação (a) da Aprovação Societária da Devedora na rede mundial de computadores (https://fgr.com.br/) e em sistema eletrônico disponível na página da CVM e da B3 na rede mundial de computadores; e (b) da Aprovação Societária da Avalista Pessoa Jurídica no seu jornal de publicação, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet;

(iii) manutenção, pela Devedora, de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes à constituição e manutenção dos Direitos Creditórios Imobiliários;

(iv) inexistência de violação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionados às Leis Anticorrupção (conforme definido no Contrato de Distribuição), que seja de conhecimento da Devedora, pela Devedora, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Devedora;

(v) cumprimento das Leis Ambientais e Trabalhistas (conforme definido no Contrato de Distribuição), pela Devedora, observado o disposto no Termo de Emissão;

(vi) não ocorrência de Efeito Adverso Relevante (conforme definido no Termo de Emissão e no Termo de Securitização);

(vii) em relação à Devedora e/ou aos Avalistas, a não ocorrência de: (a) pedido de recuperação judicial ou submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora, pelos Avalista Pessoa Jurídica (conforme definido no Termo de Emissão) e/ou por qualquer de suas Controladas (conforme definido no Termo de Emissão) (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição), independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (b) declaração de insolvência, pedido de

autofalência, pedido de falência (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição) formulado por terceiros não elidido no prazo legal (incisos I e II do artigo 94 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada) ou não rejeitada no prazo legal (assim entendido como o prazo previsto no artigo 98 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada), ou decretação de falência da Devedora e/ou do Avalista Pessoa Jurídica e/ou de suas Controladas (conforme definido no Termo de Emissão), ou (c) a ocorrência de qualquer evento que para os fins da legislação aplicável à época na qual ocorrer o evento tenha os mesmos efeitos jurídicos na Devedora, no Avalista Pessoa Jurídica (conforme definido no Termo de Emissão) e/ou em suas Controladas (conforme definido no Termo de Emissão) (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição);

(viii) celebração de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal, e recebimento, pela Securitizadora, de 1 (uma) via original eletrônica de todos os documentos da Operação;

(ix) não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão e no Termo de Securitização) estabelecido no Termo de Emissão;

(x) conclusão do levantamento de informações e do processo de due diligence jurídica da Devedora, em termos satisfatórios, a exclusivo critério do Coordenador Líder e do seu assessor legal, e do assessor legal da Emissora, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado em operações desta natureza;

(xi) encaminhamento, pelo assessor legal, e aceitação pelo Coordenador Líder e pela Securitizadora, da redação final da opinião legal referente aos Documentos da Operação e auditoria jurídica realizada sem ressalvas, que deverá ser emitida pelo assessor legal;

(xii) apresentação, pela Devedora e pelos Avalistas, de declaração atestando que todas as afirmações feitas pela Devedora e pelos Avalistas constantes dos Documentos da Operação são verdadeiras, corretas, suficientes, consistentes, completas e estão atualizadas até a data em que foram fornecidas;

(xiii) inocorrência de fato relevante ou extraordinário de ordem política, social ou econômica, tanto no plano nacional quanto internacional, que comprometa a realização da Oferta; e

(xiv) registro do Termo de Securitização na B3 e admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a Seção "*4. Fatores de Risco*", na página 18 e seguintes deste Prospecto.

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados.

Demonstrativo de Custos da Oferta					
Custo Unitário por CRI					
Despesas	**Valor Líquido**	**Gross up**	**Valor Total**		**% do Preço Unitário**
Prestadores (recorrentes)	**R$ 116.450,00**		**R$ 122.434,80**	**R$ 1,22**	**0,08%**
Custódia de Valores mobiliários*	R$ 800,00	0,00%	R$ 800,00	R$ 0,01	0,00%
Custódia de Ativos*	R$ 2.000,00	0,00%	R$ 2.000,00	R$ 0,02	0,00%
Taxa de utilização B3 | Cetip*	R$ 100,00	0,00%	R$ 100,00	R$ 0,00	0,00%



Demonstrativo de Custos da Oferta Custo Unitário por CRI					
Despesas	**Valor Líquido**	**Gross up**	**Valor Total**		**% do Preço Unitário**
Agente Liquidante + Escriturador**	R$ 8.000,00	12,15%	R$ 9.106,43	R$ 0,09	0,01%
Instituição Custodiante**	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52	R$ 0,06	0,01%
Escriturador da NC**	R$ 4.500,00	12,15%	R$ 5.122,37	R$ 0,05	0,01%
Agência de rating***	R$ 70.000,00	0,00%	R$ 70.000,00	R$ 0,70	0,07%
Agente fiduciário **	R$ 17.000,00	12,15%	R$ 19.351,17	R$ 0,19	0,02%
Taxa de Gestão*	R$ 4.000,00	11,15%	R$ 4.501,97	R$ 0,05	0,00%
Contabilidade*	R$ 350,00	0,00%	R$ 350,00	R$ 0,00	0,00%
Tarifa conta do patrimônio separado*	R$ 200,00	0,00%	R$ 200,00	R$ 0,00	0,00%
Auditoria**	R$ 4.500,00	13,65%	R$ 5.211,35	R$ 0,05	0,01%
Registros (flat fee)	**R$ 3.588.447,00**		**R$ 3.958.308,73**	**R$ 39,58**	**3,96%**
Registo da Base de Dados (CRI)***	R$ 3.968,00	0,00%	R$ 3.968,00	R$ 0,04	0,00%
Registro de Ofertas Públicas***	R$ 14.169,00	0,00%	R$ 14.169,00	R$ 0,14	0,01%
Registro de Valor Mobiliários***	R$ 29.000,00	0,00%	R$ 29.000,00	R$ 0,29	0,03%
Assessores Legais***	R$ 350.000,00	9,25%	R$ 385.674,93	R$ 3,86	0,39%
Custódia***	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52	R$ 0,06	0,01%
Escritori de Notas Comerciais	R$ 4.500,00	12,15%	R$ 5.122,37	R$ 0,05	0,01%
Registro***	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52	R$ 0,06	0,01%
Agência de rating**	R$ 65.000,00	0,00%	R$ 65.000,00	R$ 0,65	0,07%
Escrituração + Liquidação dos CRI***	R$ 8.000,00	12,15%	R$ 9.106,43	R$ 0,09	0,01%
Agente fiduciário (implantação)***	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52	R$ 0,06	0,01%
Agente fiduciário***	R$ 17.000,00	12,15%	R$ 19.351,17	R$ 0,19	0,02%
Taxa de emissão ***	R$ 35.000,00	16,33%	R$ 41.831,00	R$ 0,42	0,04%
Distribuição***	R$ 3.000.000,00	9,65%	R$ 3.320.420,59	R$ 33,20	3,32%
Taxa fiscalização CVM ***	R$ 37.500,00	0,00%	R$ 37.500,00	R$ 0,38	0,04%
Taxa de Gestão***	R$ 4.000,00	16,33%	R$ 4.780,69	R$ 0,05	0,00%
Diagramação do prospecto***	R$ 5.310,00	0,00%	R$ 5.310,00	R$ 0,05	0,01%
Custo Total	**R$ 3.704.897,00**		**R$ 4.080.743,54**	**R$ 40,81**	**R$ 0,04**

* Despesa mensal

** Despesa anual

*** Despesa Flat



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

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

Formulário de referência da Securitizadora

As informações referentes à situação financeira da Securitizadora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Securitizadora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Securitizadora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Securitizadora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Securitizadora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*: https://www.canalsecuritizadora.com.br/regulatorio (neste *website*, realizar o *download* da versão mais atualizada do Formulário de Referência) e na CVM no seguinte *website*: www.gov.br/cvm (neste *website*, em principais consultas, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Canal Companhia de Securitização" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Canal Companhia de Securitização". Posteriormente, selecionar "no período" no campo "Data de Entrega" e procurar por "Formulário de Referência" no campo "Categoria", e realizar o *download* da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

Formulário de referência da Devedora

Formulário de Referência da Devedora em sua versão mais recente (em relação à data deste Prospecto) divulgado via sistema Empresas.Net:

acessar https://ri.fgr.com.br/ (neste website, clicar em "Serviços aos Investidores", na sequência clicar em "Documentos CVM", selecionar "2026", "Formulário de Referência", e clicar no ícone da direita para realizar o "Download" da versão mais recente disponível).

CVM: acessar https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, selecionar "Central de Sistemas da CVM", posteriormente no campo "Informações sobre Companhias" e, em seguida, clicar em "acessar". Nesta página digitar "FGR Incorporações S.A." e, em seguida, clicar em "Continuar" e, na sequência, em "FGR Incorporações S.A.". Na página seguinte, selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa" e, posteriormente, no campo "Categorias" o item "FRE - Formulário de Referência", selecionar no campo "Data de Entrega" o campo "No período". Em seguida, clicar em "consultar" e procurar pelo Formulário de Referência com a "Data de Referência" de 2026. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF" (certifique-se de que todos os campos estão selecionados) e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download).

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

As informações divulgadas pela Securitizadora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras – DFP e as informações financeiras trimestrais – ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2024 e 2025,

encontram-se incorporados por referência a este Prospecto e podem ser encontradas no seguinte *website*: https://www.canalsecuritizadora.com.br/regulatorio (neste *website*, realizar o *download* da versão mais atualizada das DFP ou do ITR) e na CVM no seguinte *website*: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Canal Companhia de Securitização" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Canal Companhia de Securitização". Posteriormente, selecionar "no período" no campo "Data de Entrega" e procurar por "DFP" ou "ITR" no campo "Categoria", e realizar o *download* da versão mais atualizada das DFP ou do ITR - Ativo).

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

Demonstrações financeiras auditadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025, 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, incorporadas a este Prospecto, constantes do **Anexo VIII**.

Demonstrações financeiras auditadas da Avalista Pessoa Jurídica, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025, 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, incorporadas a este Prospecto, constantes do **Anexo IX**.

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

Estatuto Social da Securitizadora incorporado a este Prospecto, constante no **Anexo I**

Aprovação Societária da Devedora incorporada a este Prospecto, constante no **Anexo II**

Aprovação Societária da Avalista Pessoa Jurídica incorporada a este Prospecto, constante no **Anexo III**

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

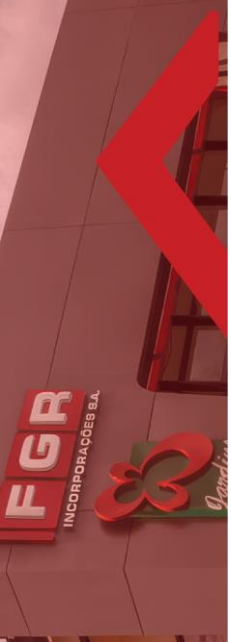
Estatutos sociais da Securitizadora, da Devedora e da Avalista Pessoa Jurídica incorporados a este Prospecto, constantes, respectivamente, dos **Anexos I, IV** e **V**.

15.6. Termo de securitização de créditos;

Termo de Securitização incorporado a este Prospecto, conforme aditado, constante do **Anexo VII**.

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis;

Termo de Emissão incorporado a este Prospecto, conforme aditado, constantes do **Anexo VI**.



16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, CEP 01451-001, São Paulo – SP
At.: Nathalia Machado e Amanda Martins
Telefone: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalssecuritizadora.com.br

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

GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, conjunto 92 - parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132
At.: Rodolfo Nobrega
Telefone: +55 (11) 4004-8888
E-mail: estruturacao@genial.com.vc c/c juridico-ib@genial.com.vc

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

Assessor Jurídico do Coordenador Líder

MACHADO, MEYER, SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.200, 5º andar, Itaim Bibi
CEP 04538-132, São Paulo, SP
At.: José R. do Prado Jr.
Telefone: +55 (11) 3150-7414
E-mail: jprado@machadomeyer.com.br
Website: www.machadomeyer.com.br

Assessor Jurídico da Devedora

LEFOSSE ADVOGADOS

Rua Tabapuã, nº 1.227, 14º andar, Itaim Bibi
CEP 04533-014, São Paulo - SP
At.: Mariana Pollini / Felipe Paiva / Luis Bruno
Telefone: (11) 3024 6180
E-mail: mariana.pollini@lefosse.com / felipe.paiva@lefosse.com / luis.bruno@lefosse.com

Auditor Independente da Devedora

Auditor responsável da Devedora por auditar as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023:

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S. LTDA.

Rua T 55, N 930, Quadra 99, Lote 11, Salas 1.113, 1.114 e 1.115
CEP 74215-170, Setor Bueno, Goiânia, GO
At.: Felipe Machado
Telefone: (62) 3605-1100
Website: https://www.ey.com/pt_br

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

Auditor Independente da Securitizadora

UHY BENDORAYTES & CIA AUDITORES INDEPENDENTES

Av. João Cabral de Mello Neto, 850, Edifício Corporativo CEO, Bloco 3, 1301 a 1305, 22775-057 – Rio de Janeiro - RJ
At.: Geysa Bendoraytes e Silva
Telefone: (21) 3030-4662
E-mail: geysa.bendoraytes@uhy-br.com
Website: https://www.uhy-br.com/quem-somos/

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

Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, CEP 04578-910 São Paulo – SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão

Agente de Liquidação

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, CEP 04578-910 São Paulo – SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

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

Escriturador

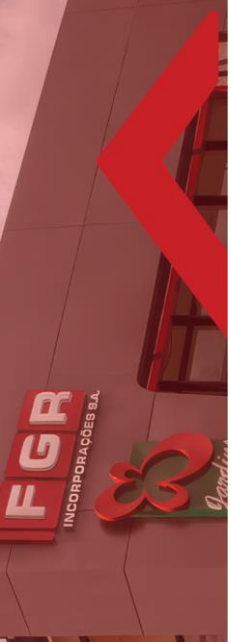
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, CEP 04578-910 São Paulo – SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, CEP 04578-910 São Paulo – SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br



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

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, aos Participantes Especiais e à CVM.

Os potenciais Investidores devem ler este Prospecto Definitivo, antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto nos endereços e nos *websites* da Securitizadora e do Coordenador indicados na seção acima, bem como nos *websites* indicados abaixo:

- **Coordenador Líder**

GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, conjunto 92 - parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132
At.: Rodolfo Nobrega
Telefone: +55 (11) 4004-8888
E-mail: estruturacao@genial.com.vc c/c juridico-ib@genial.com.vc
https://www.genialinvestimentos.com.br/onde-investir/renda-variavel/ofertas-publicas/listagem-de-ofertas/page/1/ (neste *website*, localizar "CRI FGR 2026" e, então clicar em "+" e localizar o Prospecto)

- **Emissora**

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44
CEP 01451-001, São Paulo/SP
At: Nathalia Machado e Amanda Martins
Telefone: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br
https://www.canalsecuritizadora.com.br/regulatorio

- **CVM e B3**

CVM – Rua Sete de Setembro, nº 111, CEP 20050-901, Rio de Janeiro – RJ, ou Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, São Paulo – SP

B3 – Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-010, São Paulo – SP

Fundos.NET (CVM e B3) – http://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Menu" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)", clicar novamente em "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)", clicar em "Exibir Filtros", buscar no campo "Securitizadora" "Canal Companhia de Securitização", em seguida, clicar em "categoria" e selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e, no campo "Tipo" selecionar "Prospecto Definitivo", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta, inserir o período de 03/02/25 até a data da busca).

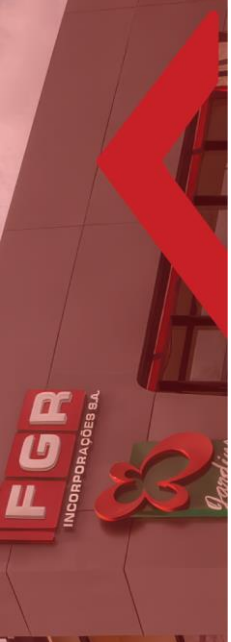
16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado

Declaração constante do **Anexo XI** deste Prospecto.

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

A Securitizadora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que:

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



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

(iii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;

(iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento deste Prospecto, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) nos termos da Lei 14.430, foi instituído regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas Debêntures, sobre o Fundo de Despesas e sobre a Conta Centralizadora, bem como sobre outros valores a eles vinculados e/ou depositados na Conta Centralizadora; e

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

Declaração do Agente Fiduciário

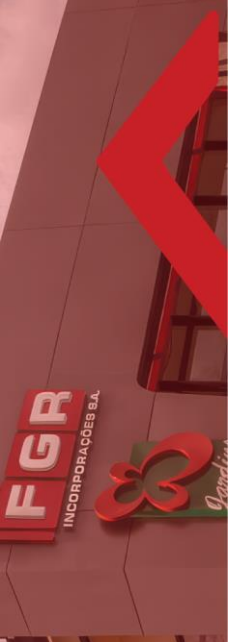
O Agente Fiduciário declara, nos termos do artigo 6º e do inciso V do artigo 11 da Resolução CVM 17, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que verificou, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, bem como que não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

Declaração do Coordenador Líder

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

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

(ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60.





17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

Este material publicitário ("Material Publicitário") foi preparado exclusivamente como suporte à divulgação da oferta pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 195ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) Emissão, em Série Única, da Canal Companhia de Securitização (respectivamente "CRI", "Emissão" e "Emissora"), os quais serão colocados nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta" e "Resolução CVM 160", respectivamente), com base em informações prestadas pela FGR INCORPORAÇÕES S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários na categoria "A", sob o nº 28.010, com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Primeira Avenida, S/N, Quadra 01-B, Lotes 16, 17 e 18, Condomínio Emp. Village, bairro Vera Cruz, inscrita no CNPJ sob o nº 02.171.304/0001-47 e não implica, por parte da Genial Institucional Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamento sobre a qualidade da Devedora ou da Oferta ou dos títulos objeto deste material.

Os CRI são objeto de oferta pública destinada a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 11 e artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Qualificados").

Este material apresenta informações resumidas, de modo que potenciais investidores devem ler todos os documentos da Oferta. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá ser realizada de forma independente, após consulta aos seus assessores financeiros e/ou de investimento, legais, fiscais, contábeis, entre outros considerados relevantes para a análise do investidor, baseando-se única e exclusivamente nas informações contidas nos documentos da Oferta, que conterá informações detalhadas, bem como as declarações e obrigações da Devedora e dos CRI.

O Coordenador Líder e seus representantes não prestam qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros no pagamento do valor principal investido, às informações contidas nesse documento ou julgamento sobre a qualidade da Emissora, da Devedora ou da Oferta, e não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelos Investidores Profissionais e Investidores Qualificados com base nas informações contidas neste Material Publicitário.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO, BEM COMO NÃO DEVE SER INTERPRETADO COMO UMA SOLICITAÇÃO OU OFERTA PARA COMPRA OU VENDA DE QUAISQUER VALORES MOBILIÁRIOS.

O conteúdo deste Material Publicitário constitui apenas o resumo de algumas informações financeiras e operacionais da Devedora e da Emissão, bem como dos termos e condições da Oferta e não compreende todas as informações acerca da Devedora, da Emissão ou da Oferta.

A leitura deste Material Publicitário não substitui a leitura cuidadosa dos documentos da Oferta, incluindo o TERMO DE SECURITIZAÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 195ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FGR INCORPORAÇÕES S.A. em que as características dos CRI, da Emissão e da Oferta são detalhadas. Quaisquer termos e condições dos CRI que venham a ser citados neste Material Publicitário são meramente indicativos e não é assegurado que as informações constantes deste Material Publicitário estarão fielmente reproduzidas no Termo de Securitização.

2

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Disclaimer

No ato de subscrição dos CRI, os Investidores Qualificados assinarão declaração atestando que são respectivamente Investidores Profissionais e Investidores Qualificados e efetuaram sua própria análise com relação à capacidade de pagamento da Devedora e, dentre outros temas, estarem cientes de que: (i) a Oferta não foi registrada perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"); e (ii) os CRI estão sujeitos a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável e no Termo de Securitização, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os seus termos e condições.

Classificação ANBIMA. Conforme definido no Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados conforme abaixo:
(a) Categoria: Residencial, uma vez que são CRI oriundos de atividade comercial relacionada a imóveis residenciais como apartamentos, casas ou loteamento; (b) Concentração: Concentrados, uma vez que os CRI possuem mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora; (c) Segmento: "A", apartamentos ou casas; e (d) Tipo de contrato com lastro: "C", uma vez que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, os quais são valores mobiliários representativos de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações

Este Material Publicitário contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantias de futura performance. Os investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados à operação da Devedora que podem fazer com que o seu resultado seja substancialmente diferente das informações prospectivas contidas neste material.

O INVESTIMENTO NOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ENVOLVE UMA SÉRIE DE RISCOS QUE DEVEM SER OBSERVADOS PELO POTENCIAL INVESTIDOR, OS QUAIS INCLUEM FATORES RELACIONADOS À LIQUIDEZ, CRÉDITO, MERCADO, REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA, ENTRE OUTROS. OS FATORES DE RISCO A QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS. OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM REALIZAR SUA PRÓPRIA PESQUISA, AVALIAÇÃO E INVESTIGAÇÃO INDEPENDENTES, INCLUSIVE RECORRENDO A ASSESSORES EM MATÉRIAIS LEGAIS, REGULATÓRIAS, TRIBUTÁRIAS, NEGOCIAIS E/OU INVESTIMENTOS, ATÉ A EXTENSÃO QUE JULGAREM NECESSÁRIA PARA TOMAREM UMA DECISÃO CONSISTENTE DE INVESTIMENTO NOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS.

O PROSPECTO DA OFERTA ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA SECURITIZADORA, DOS COORDENADORES E DA B3.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O REFERIDO PROSPECTO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

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

A EMISSORA E OS COORDENADORES NÃO ATUALIZARÃO QUAISQUER DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, AS QUAIS ESTÃO SUJEITAS À ALTERAÇÕES SEM AVISO PRÉVIO AOS DESTINATÁRIOS DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA APRESENTAÇÃO NÃO TÊM A INTENÇÃO DE SEREM COMPLETAS, BEM COMO AS INFORMAÇÕES PÚBLICAS UTILIZADAS, INCLUINDO MAS NÃO SE LIMITANDO, AS PROVENIENTES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS AUDITADAS E APRESENTAÇÕES DISPONIBILIZADOS PELA DEVEDORA NÃO FORAM OBJETO DE AUDITORIA OU REVISÃO PELOS COORDENADORES

3

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda Indicativa

1. **Visão Geral da FGR Incorporações**
   Tese de Investimento, Diferenciais e Governança
2. **Visão Geral do Mercado & Setor**
   Goiânia, Condomínios Horizontais e Mercado de CRIs
3. **Portfólio & Empreendimentos**
   Histórico de entregas e linha Jardins
4. **Estrutura & Administração**
   Organograma societário e corpo executivo
5. **Destaques Financeiros**
   Resultados, margens, crédito e desalavancagem
6. **Destaques Operacionais**
   Landbank, carteira, vendas e entregas
7. **Estrutura da Oferta**
   Term sheet, cronograma e fatores de risco
8. **Contatos da Distribuição**
   Equipe de distribuição do Coordenador Líder

4

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO



1. Visão Geral da FGR Incorporações

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Uma das Principais Incorporadoras de Condomínios Horizontais do Brasil

Visão geral da FGR

Fundada em 1986
40 anos incorporando condomínios horizontais fechados de alto padrão de casas e lotes residenciais

Liderança regional
Líder no Centro-Oeste, com foco na região metropolitana de Goiânia e Brasília

Escala nacional
45 condomínios horizontais de alto padrão lançados em 7 estados e Distrito Federal

Modelo de financiamento
Financiamento próprio ao cliente com prazo de até 40 anos, gerando um diferencial competitivo e fidelização

Recorrência
Média de 2–3 lançamentos por ano nos últimos anos, totalizando ~R$ 1,2 bi de VGV

Destaques de Performance da FGR

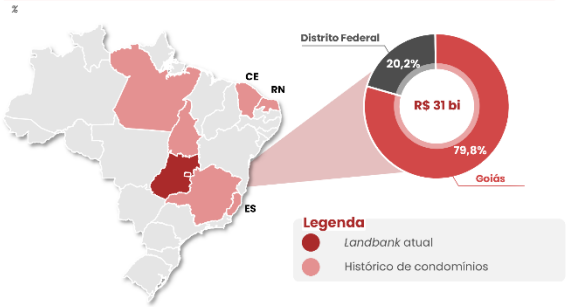
R$ 31 bi *Landbank*[1]

45 condomínios lançados

R$ 6,3 bi na carteira de recebíveis[2]

+84 mil clientes

Atuação Geográfica Histórica e *Breakdown* do *Landbank* Atual



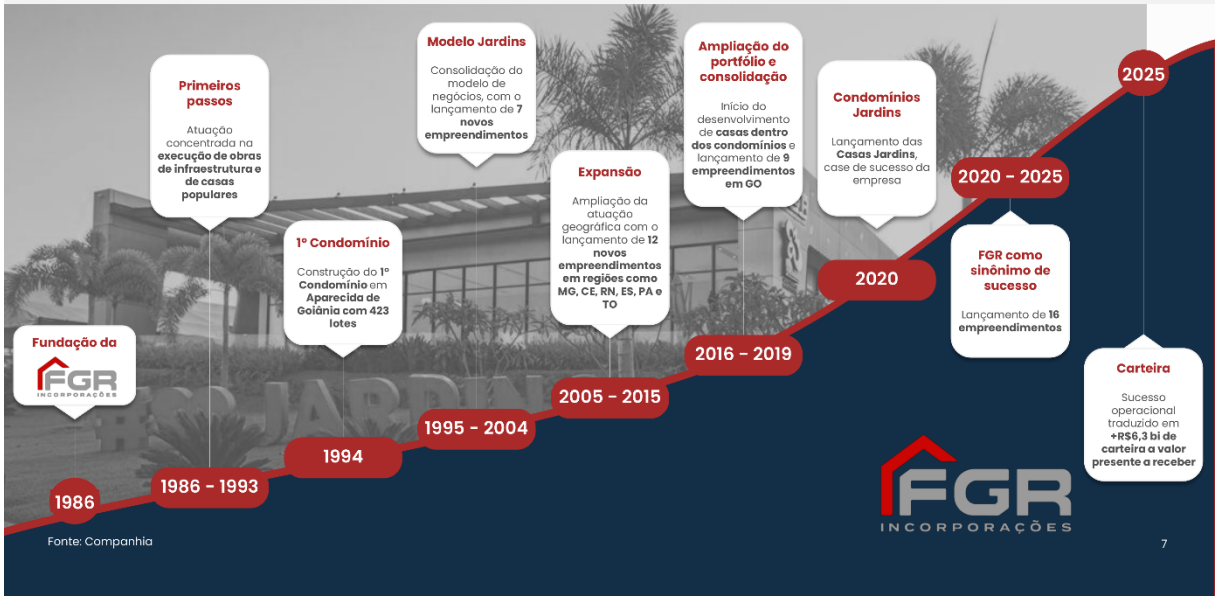
Fonte: Companhia; Nota: 1) Com base no valor do VGV potencial atual em 2025; 2) Com base no Valor Presente da carteira em 2025

6

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

A História e Evolução da FGR



Fonte: Companhia

7

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Diferenciais Competitivos



Pioneirismo em Condomínios Horizontais 1

Pioneira no desenvolvimento de condomínios horizontais de alto padrão, com track record de 40 anos que combina infraestrutura, lazer e segurança



Financiamento Próprio de Longo Prazo 2

Modelo proprietário de financiamento com prazo de até 40 anos e juros de financiamento atual de IPCA + 7% a.a., criando recorrência de receita e fidelização



Estratégia de Escassez e Velocidade de Vendas 3

Lançamentos localizados em áreas valorizadas, com alta procura, oferta limitada e elevado índice de vendas, contribuindo para uma elevada velocidade de vendas e preservação de preços ao longo do ciclo imobiliário



Flexibilidade de Portabilidade Bancária 4

Flexibilidade para migração do financiamento para instituições financeiras após a entrega do imóvel, ampliando as opções do cliente e reforçando a atratividade comercial da plataforma de crédito própria



***Landbank* Consolidado de Alto Valor** 5

Banco de terrenos de ~R$ 31 bi de Valor Geral de Vendas Potencial, fortalecendo o planejamento e garantindo um pipeline de lançamentos que dá visibilidade ao crescimento de longo prazo



Produto Aspiracional, Valorizado e de Alto Padrão 6

Empreendimentos que combinam lazer, segurança e integração com a natureza, alinhados às principais tendências de qualidade de vida e ao crescente interesse por comunidades planejadas de alto padrão, atributos cada vez mais demandados

8

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

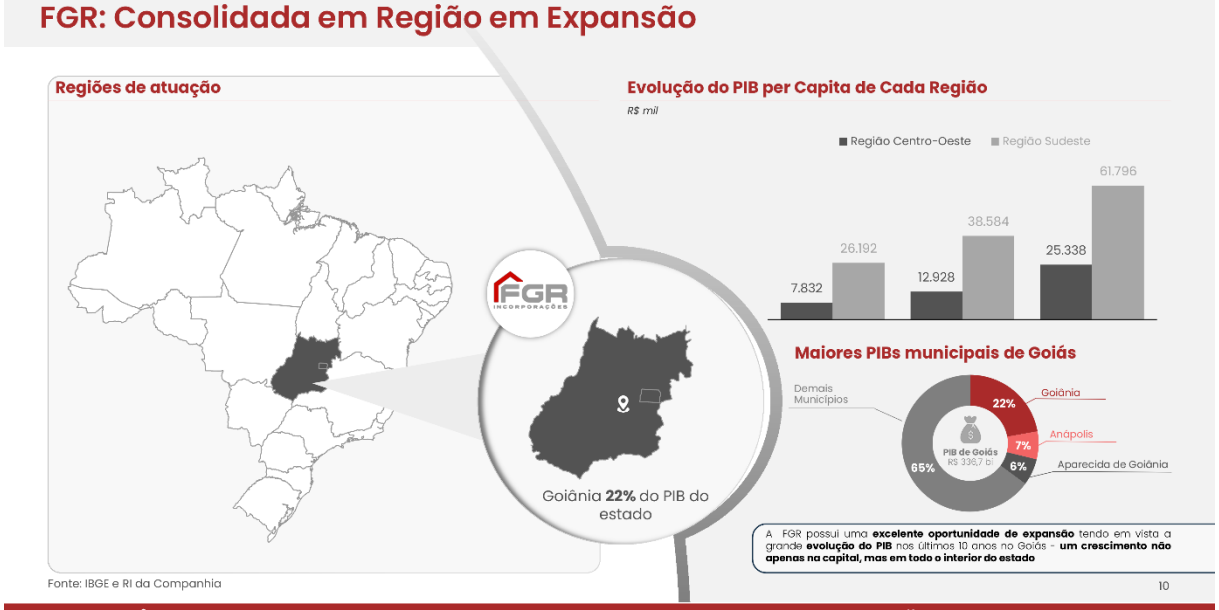
MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FGR: Consolidada em Região em Expansão



LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

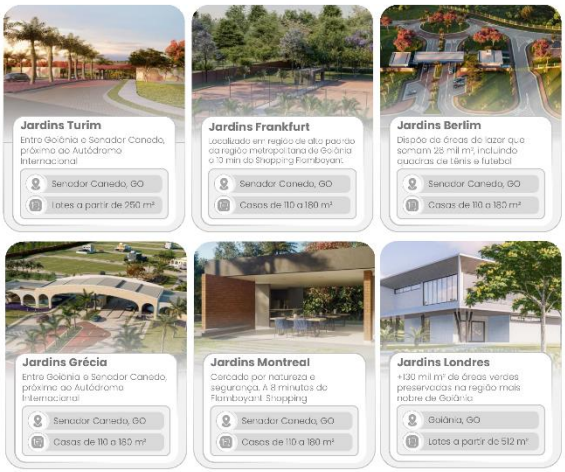
Demografia e Economia de Goiânia em Expansão

O extenso mercado de Goiânia

- **+2,6 mm** habitantes na Região Metropolitana de Goiânia
- **~40%** do PIB de Goiás concentrado na região metropolitana de Goiânia
- **9ª** maior economia do Brasil
- **4º** estado que mais cresce em população no país
- **+84%** de crescimento populacional no município de Senador Canedo (maior entre municípios com >100k habitantes (2010-2022)

Fonte: IBGE e Instituto Mauro Borges (IMB)

Empreendimentos da FGR na Região Metropolitana de Goiânia



LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Os atributos das casas FGR e a qualidade de vida proporcionada ao cliente superam os comparáveis em Goiânia

Produto com ticket médio de R$ 1,2 mm	Casa sobrado condomínio Jardins (FGR Incorporações)	Apartamento em Goiânia[1]
Área privativa (m²)	150m² construído 250 m² terreno Possibilidade de expansão e personalização do imóvel	100m²
Infraestrutura privativa	4 quartos / 3 suítes 2 vagas, Área Gourmet, piscina e jardim	3 quartos / 3 suítes 1 ou 2 vagas Área Gourmet
Infraestrutura do Condomínio	Academia Restaurante e Padaria Clube com piscina Quadras de tênis, areia e pickleball Campos society Feira e horta Pista de cooper Pet place Playground Quiosques gourmet Segurança 24h	Academia Piscina adulto Quadra poliesportiva
Parcela / Fase Obras	Aproximadamente 15% do VGV pago pré-chaves	Aproximadamente 30% do VGV pré-chaves

82% da população residente na região metropolitana de Goiânia prefere morar em casa[2]

Fonte: Companhia; Nota: 1) Segundo pesquisa da ADEMI-GO no Setor Marista; 2) Segundo pesquisa da Deloitte

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

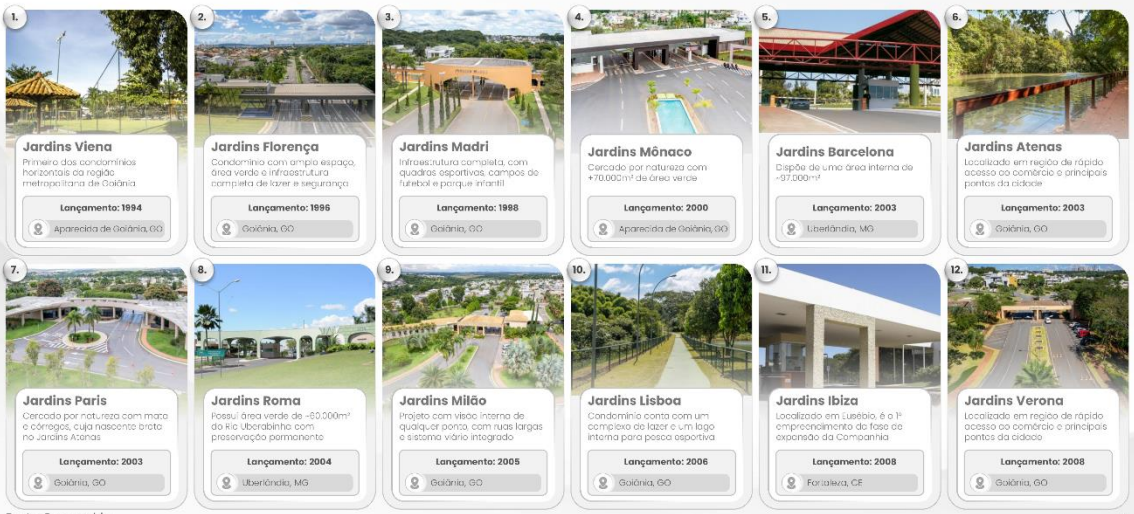
MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Histórico de Execução da FGR Incorporações: Linha Jardins (1/4)



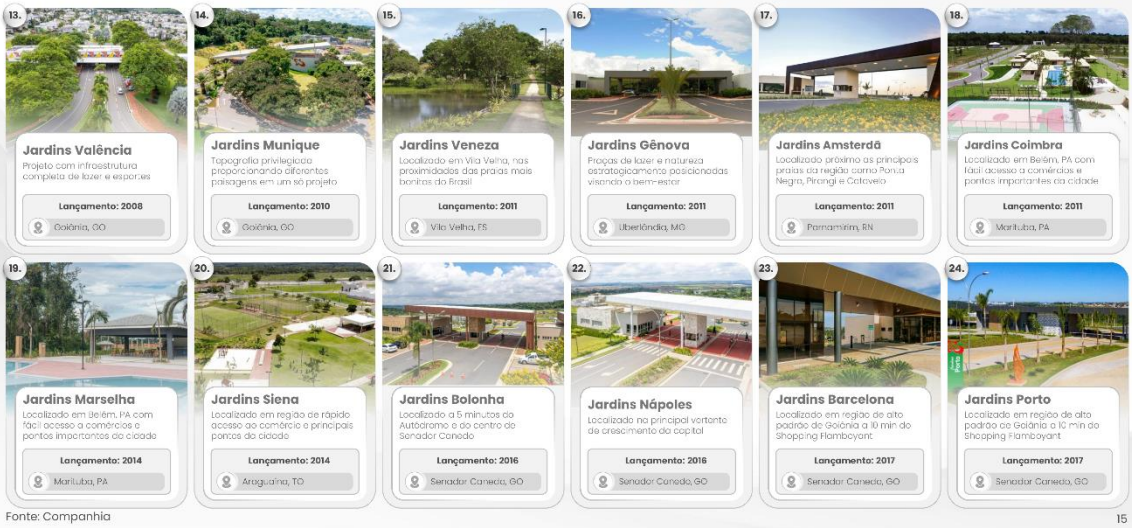
Fonte: Companhia

14

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Histórico de Execução da FGR Incorporações: Linha Jardins (2/4)

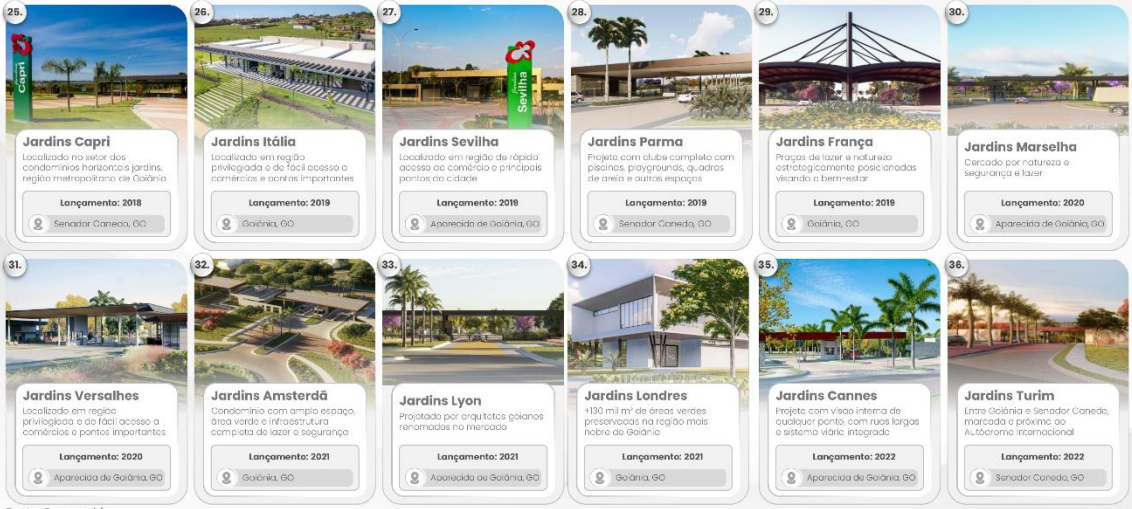


Fonte: Companhia

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Histórico de Execução da FGR Incorporações: Linha Jardins (3/4)

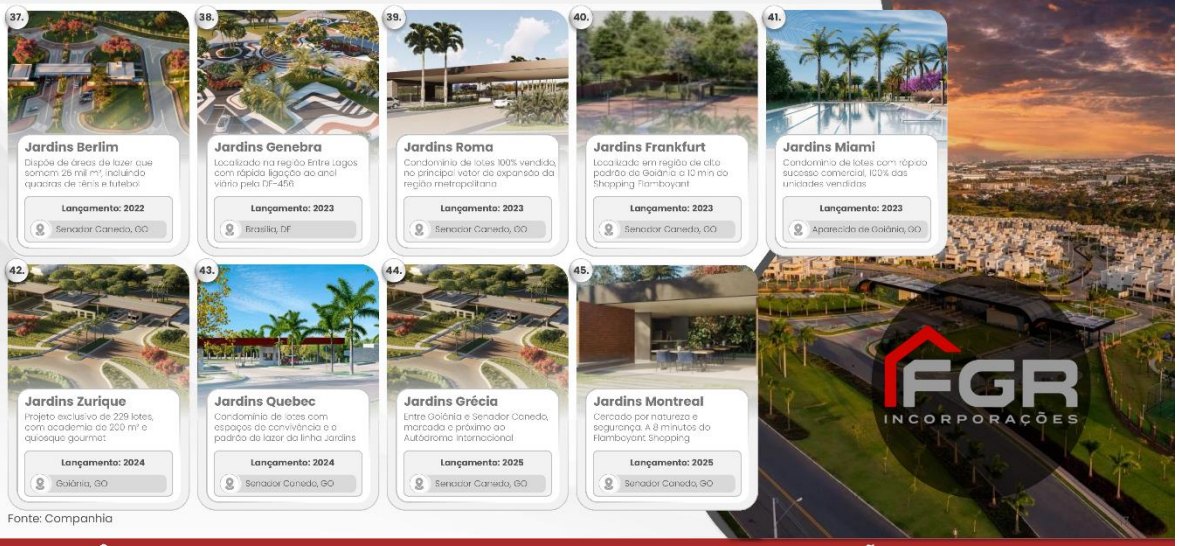


Fonte: Companhia

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Histórico de Execução da FGR Incorporações: Linha Jardins (4/4)



Fonte: Companhia

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Governança Corporativa

Principais executivos

Anos de experiência na FGR

Rodrigo Marx — 18
Administrativo e Financeiro
Diretor Administrativo e Financeiro da FGR desde 2017, após mais de 18 anos de trajetória interna em TI, Controladoria e Finanças. Engenheiro Civil pela UFG, com MBA em Gestão Financeira, Controladoria e Auditoria pela FGV

Camila Alcantara — 13
Comercial, Marketing e Relacionamento
Diretora Comercial, de Marketing e de Relacionamento com o Cliente da FGR desde 2024, após quase 13 anos de trajetória interna — do relacionamento com o cliente à liderança comercial. Graduada pela PUC-PR, com MBA em Marketing pela USP

Bruno Altino — 18
Novos Negócios
Diretor da FGR há 15 anos, responsável por Novos Negócios. Graduado em Comunicação Social pela UFG e em Direito pela UNIVERSO, com passagem como Diretor Executivo da Abrasel Goiás antes de ingressar na companhia

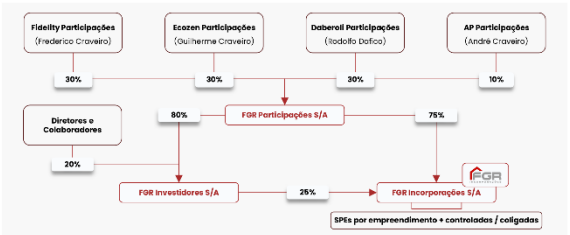
Kléssio Gonçalves — 4
Suprimentos, Patrimônio e Segurança e Diretor de Obras
Diretor de Engenharia, Suprimentos, Patrimônio e Segurança da FGR, na companhia desde 2022. Engenheiro civil com pós-graduação pela FGV, traz no currículo passagens como gestor de suprimentos na MRV e na Engexpor

Gabriel Craveiro Aidar — 9
Estratégias Corporativas e Relacionamento com Investidor
Diretor de Estratégias Corporativas e Relacionamento com Investidor da FGR desde 2025, após trajetória interna de quase uma década. Foi de estagiário e analista de negócios à gerência de estratégias corporativas, função que exerceu por 4 anos. Engenheiro Civil pela Universidade de Brasília (UnB)

Fonte: Companhia

Estrutura acionária

%



Pilares de Governança

- **Conselho de Administração** com fundadores e conselheiro independente
- **Vínculos Explícitos** com acionistas nos dívidas (vencimento antecipado)
- **Reuniões Periódicas** entre conselho e diretoria
- **Contabilidade via POC** sem passivos não reconhecidos nas DFs
- **Demonstrações Financeiras Auditadas** pela Ernst & Young e ITR revisado e auditado
- **Registro de Categoria A na CVM** transparência e prestação de informações equivalentes às de uma Companhia listada

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Conselho de Administração



Frederico Craveiro
Acionista Fundador
UFG FGR Incorporações
Graduado em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Goiás (UFG) em 1989. É um dos fundadores da Companhia e possui atuação no setor há quase 40 anos. Atualmente, integra o Conselho de Administração como membro efetivo. Tem ampla experiência em gestão empresarial, mineração e investimentos



Guilherme Craveiro
Acionista Fundador
UFG FGR Incorporações
Graduado em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Goiás (UFG) em 1985. É um dos fundadores da Companhia e atua no setor há quase 40 anos. Atualmente, exerce a função de membro efetivo do Conselho de Administração, contribuindo com sua extensa experiência técnica e estratégica para o desenvolvimento e a governança da Companhia



Rodolfo Dafico
Acionista Fundador
UFG FGR Incorporações
Graduado em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Goiás (UFG) em 1985. É um dos fundadores da Companhia e possui quase 40 anos de atuação no setor. Atualmente, é membro efetivo do Conselho de Administração e integrante do Comitê de Auditoria não estatutário da Companhia, contribuindo com sua experiência técnica, gerencial e de governança corporativa



Gustavo Kehl Jobim
Conselheiro Independente
Wharton University of Pennsylvania · Edenred · Goldman Sachs · Suzano
Membro do Conselho de Administração da FGR. Graduado em Administração pela USP, com MBA em Finanças pela Wharton. Carreira em finanças e governança, com passagens por Goldman Sachs, GPS Investimentos (sócio e CIO, adquirida pelo Julius Baer) e Suzano (Executive VP), além de assentos em conselhos como FGC (Vice-Chairman), Positivo Tecnologia e Edenred (Chairman)

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO



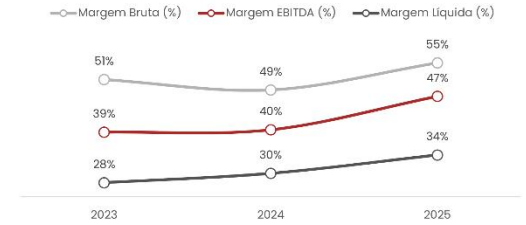
LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Rentabilidade e Base Patrimonial Exemplar da FGR

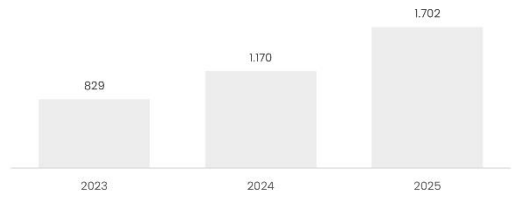


Margens Bruta, EBITDA e Liquida da FGR



Evolução do Patrimônio Líquido da FGR

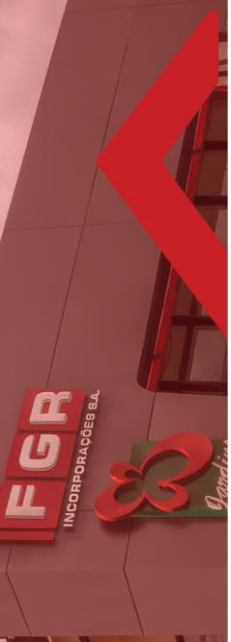
(R$ mm)



Fonte: Companhia

22

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

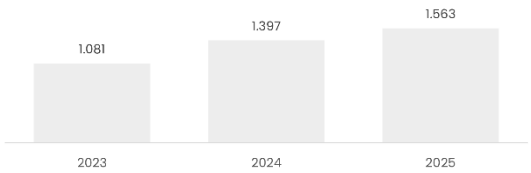


MATERIAL PUBLICITÁRIO

Qualidade e Consistência de Resultados

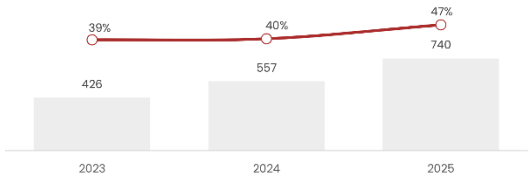
Receita Líquida

(R$ mm)



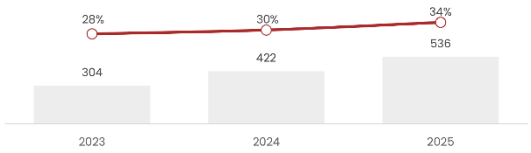
EBITDA Ajustado[1] e Margem EBITDA

(R$ mm e %)



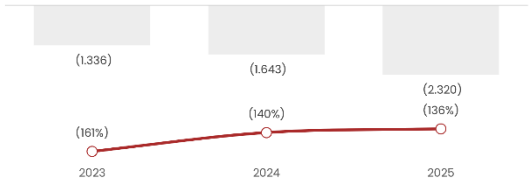
Lucro Líquido e Margem Líquida

(R$ mm e %)



Divida Líquida Ajustada[2] e Divida Líquida Ajustada[2] / Patrimônio Líquido

(R$ mm e %)



Fonte: Companhia; Notas: 1) Ajuste por Equivalência Patrimonial; 2) Ajuste considera contas a receber no cálculo de Divida Líquida

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Performance Histórica dos Principais Resultados Financeiros

Crescimento de Receita Líquida

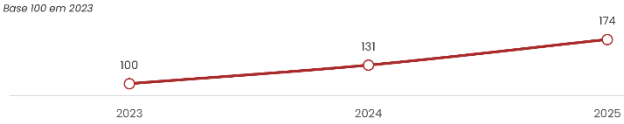
Base 100 em 2023



CAGR de Receita
20% a.a.
(2023-2025)

Crescimento de EBITDA Ajustado[1]

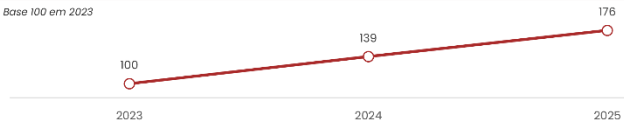
Base 100 em 2023



CAGR do EBITDA
39% a.a.
(2023-2025)

Crescimento de Lucro Líquido

Base 100 em 2023



CAGR do Lucro Líquido
33% a.a.
(2023-2025)

Fonte: Companhia; Notas: 1) Ajuste por Equivalência Patrimonial;

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO



6. Destaques Operacionais

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Destaques da Carteira da FGR (2025)

Destaques da Carteira da FGR

+R$ 31 bi
em *Landbank*[1]

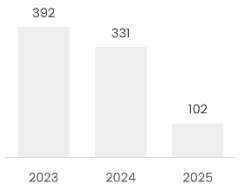
75%
de redução de estoque de 2023 a 2025

+R$ 1 bi
de VGV lançado por ano

100%
dos contratos com alienação fiduciária assinada no momento da venda

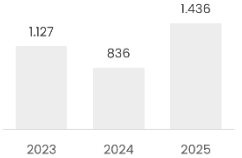
Total do VGV do Estoque

(R$ mm)



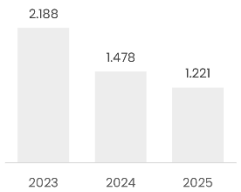
VGV Líquido Vendido

(R$ mm)



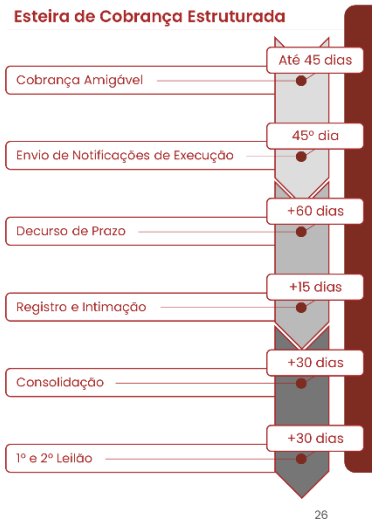
Numero de Unidades Vendidas

(#)



Fonte: Companhia; Nota: 1) Com base no valor presente do VGV potencial, 2025;

Esteira de Cobrança Estruturada



26

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

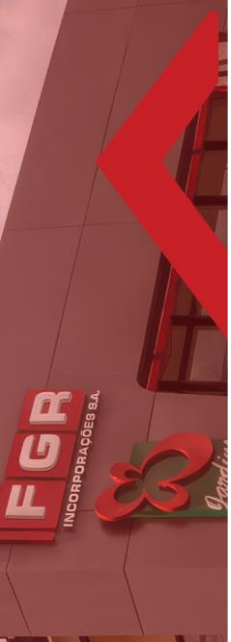
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições da Oferta

Valor Mobiliário	Certificado de Recebíveis Imobiliários, no âmbito da Resolução CVM nº 160, com foco de distribuição para público qualificado
Volume	R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), com possibilidade de lote adicional de até 25% (vinte e cinco por cento)
Remuneração	CDI + 3,0% a.a.
Prazo	60 meses
Juros e Amortização	Juros: Mensal, sem carência Amortização: Mensal, com carência de 12 meses
Regime de Colocação	Melhores Esforços
Garantias	Aval da FGR Participações S.A. e dos acionistas pessoa física, e Fundo de Reservas de 3 parcelas de Juros vincendas
Lastro	Nota Comercial
Covenants	Dívida Líquida/Patrimônio Líquido ≤ 1,0
Rating da Emissão[1]	Moody's (A-.br) a ser adquirida dentro de 90 dias da abertura da oferta
Coordenador Líder	Genial Institucional Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Nota: 1) Rating será adquirido dentro de 90 (noventa) dias da publicação do Anúncio de Início da oferta, com previsão de possibilidade de EVA ou alteração da remuneração do ativo, conforme disposto nos documentos da Oferta

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"





MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma da Oferta

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista [1][2]
1.	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	14/07/2026
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (*Roadshow*)	15/07/2026
3.	Início do Período de Reservas	21/07/2026
4.	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Reapresentação do Prospecto Preliminar	14/08/2026
5.	Abertura do Período de Desistência	17/08/2026
6.	Encerramento do Período de Desistência	21/08/2026
7.	Encerramento do Período de Reservas	31/08/2026
8.	Procedimento de *Bookbuilding* Divulgação do Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de Bookbuilding	01/09/2026
9.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Registro da Oferta pela CVM	02/09/2026
10.	Data de Integralização dos CRI	03/09/2026
11.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias contados da divulgação do Anúncio de Início

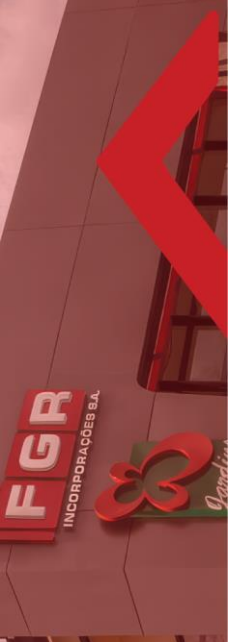
29

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados.

Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

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

Para os efeitos desta seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora e/ou a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário.

Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

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

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus Controladores, seus acionistas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens "4.1. Descrição dos Fatores de Risco" e "4.2. Descrição dos Principais Riscos de Mercado", incorporados por referência no Prospecto.

É essencial e indispensável que os investidores leiam o Termo de Securitização e este Prospecto e compreendam integralmente seus termos e condições.

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

31

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

1. Os CRI são lastreados no Crédito Imobiliário decorrente das Notas Comerciais
Os CRI têm seu lastro no Crédito Imobiliário, o qual é oriundo das Notas Comerciais emitida pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Securitizadora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade /Média / Materialidade Maior

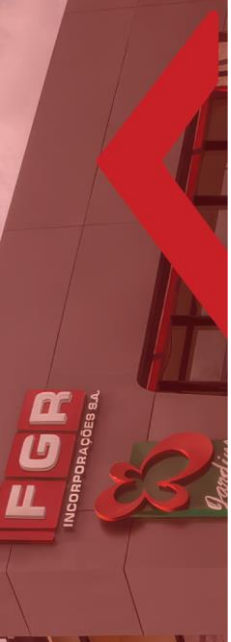
2. O Crédito Imobiliário constitui o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes do Crédito Imobiliário, assim como qualquer atraso ou falha pela Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI
A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente.
O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes do Crédito Imobiliário.
Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos do Crédito Imobiliário tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista no Termo de Emissão, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.
Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações decorrentes da Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares de CRI, o que poderá gerar uma perda para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

3. O risco de crédito da Devedora e a inadimplência do Crédito Imobiliário podem afetar adversamente os CRI
A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes do Crédito Imobiliário.
O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento do Crédito Imobiliário, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Em caso de inadimplemento dessas obrigações pela Devedora, o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, poderão ser afetados negativamente, podendo gerar prejuízos aos Titulares de CRI.
Ainda, não há garantias de que procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial do Crédito Imobiliário serão bem-sucedidos.

32

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



Fatores de Risco

Portanto, uma vez que os pagamentos devidos no âmbito dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivo Crédito Imobiliário, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo gerar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

4. Risco de concentração e efeitos adversos nos pagamentos devidos em decorrência dos CRI
O Crédito Imobiliário é devido, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ele está inserido são potencialmente capazes de influenciar de forma adversa a sua capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário e, consequentemente, os pagamentos devidos em virtude dos CRI, o que poderá prejudicar os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

5. Risco de pagamento das Despesas pela Devedora
Em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas relativas aos CRI e/ou à Oferta. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso estes não sejam suficientes, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

6. Risco relacionado aos procedimentos de cobrança do Crédito Imobiliário
A Securitizadora será responsável pela cobrança do Crédito Imobiliário, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Securitizadora não faça, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização. Não há garantias de que os procedimentos adotados pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário serão bem-sucedidos. Ainda que as medidas adotadas sejam bem-sucedidas, os recursos obtidos com processos de cobrança podem não ser suficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na Data de Vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

7. Ausência de coobrigação da Securitizadora
O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função do Crédito Imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI, gerando prejuízos aos mesmos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

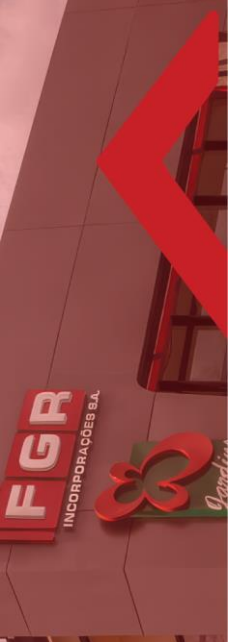
8. Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes do Crédito Imobiliário
A Securitizadora e o Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, caso necessário.
A realização inadequada dos procedimentos de execução do Crédito Imobiliário por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, trazendo perdas aos Titulares de CRI.
Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial do Crédito Imobiliário também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, trazendo perdas aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

9. Risco da existência de credores privilegiados
A Lei 14.430, dispõe, em seu artigo 27, §4º, que "os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de certificados de recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos".
Já a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que "*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*" (grifo nosso). Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".
Considerando a ausência de revogação expressa da Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, não é possível garantir que o Crédito Imobiliário não será alcançado por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que créditos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



10. *Risco de Distribuição Parcial ou não colocação do Montante Mínimo da Oferta*
No âmbito da Oferta, será admitida a possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do montante mínimo de 50.000 (cinquenta mil) CRI, equivalente a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo", respectivamente). Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, será dada ao Investidor, por meio do documento de aceitação da Oferta, a opção de condicionar sua adesão à Oferta a que haja a distribuição (i) da totalidade dos CRI ofertados, ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que a totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta ou da captação integral prevista.
Em caso de Distribuição Parcial, eventual saldo dos CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização, mediante aditamento ao Termo de Securitização, ao Termo de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI, a serem celebrados anteriormente à primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova deliberação societária da Devedora ou aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI.
A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.
b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito
Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Direitos Creditórios Imobiliários que são representados pelas Notas Comerciais.
c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados
Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Direitos Creditórios Imobiliários que são representados pelas Notas Comerciais.
d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia
Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Direitos Creditórios Imobiliários que são representados pelas Notas Comerciais.
e) riscos relacionados aos CRI e à Oferta

1. Não emissão de carta de conforto relativa às demonstrações financeiras publicadas da Securitizadora, da Devedora ou da Avalista Pessoa Jurídica
Os Normativos ANBIMA preveem entre as obrigações do Coordenador Líder a necessidade de envio à ANBIMA de uma cópia da carta conforto e/ou de manifestação escrita dos auditores independentes da Securitizadora, da Devedora e/ou da Avalista Pessoa Jurídica acerca da consistência das informações financeiras constantes dos Prospectos e/ou dos respectivos formulários de referência, relativas às demonstrações financeiras da Securitizadora, da Devedora e/ou da Avalista Pessoa Jurídica constantes dos Prospectos. No âmbito desta Oferta, não haverá emissão de carta conforto ou qualquer manifestação dos auditores independentes sobre a consistência das informações financeiras da Securitizadora, da Devedora e da Avalista Pessoa Jurídica constantes dos Prospectos, o que poderá prejudicar a análise dos Investidores acerca dos CRI e da Oferta.
Eventual manifestação dos auditores independentes da Securitizadora, da Devedora e/ou da Avalista Pessoa Jurídica quanto às informações financeiras constantes dos Prospectos poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Securitizadora, da Devedora e/ou da Avalista Pessoa Jurídica quando de sua decisão de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

2. Riscos do recente desenvolvimento da securitização imobiliária e da alteração da legislação aplicável aos CRI
A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só se verificou um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Em agosto de 2022, foi editada a Lei 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de créditos imobiliários e a emissão de certificados de recebíveis. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora. Podem ocorrer situações em que ainda não existam regras que a direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Ainda, poderão surgir diferentes interpretações acerca da legislação e regulamentação vigentes, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso os Titulares de CRI.
Adicionalmente, a legislação aplicável aos CRI está sujeita a alterações, que podem ser decorrentes de alterações legislativas e/ou regulatórias ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores. Tais eventos poderão gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso os Titulares de CRI.

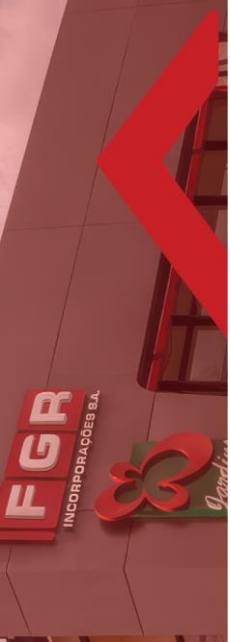
Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

3. Recente edição das Resoluções CVM 60 e 160, que regulam as ofertas de certificados de recebíveis imobiliários, e da Lei 14.430/2022
A atividade de securitização de créditos imobiliários está sujeita à Lei 14.430 e à regulamentação da CVM, por meio da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160, no que se refere a ofertas públicas, dentre outros valores mobiliários, de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários. As Resoluções CVM 60 e 160 foram recentemente publicadas pela CVM e ainda não há histórico vasto de operações de securitização no mercado realizadas sob sua vigência, nem de aplicação de referida norma pela CVM na análise de ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliário, o que pode gerar impactos sobre a estrutura da operação e sobre os termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá gerar atrasos ou questionamentos acerca dos Documentos da Operação e da Oferta, podendo prejudicar os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

4. Risco de não cumprimento de Condições Precedentes
O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem renúncia por parte do Coordenador Líder, individualmente ou em conjunto, ensejará a exclusão da melhores esforços pelo Coordenador Líder que não a renunciou, e tal fato deverá ser tratado (a) caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, como modificação da Oferta, podendo, observado o disposto no Contrato de Distribuição, implicar resilição do Contrato de Distribuição; ou

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



ou (b) caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Devedora, bem como aos Investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todos as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

5. Risco de resgate antecipado obrigatório e de amortização extraordinária obrigatória dos CRI

Nos termos previstos no Termo de Securitização, os CRI serão ou poderão ser objeto de resgate antecipado ou de amortização extraordinária obrigatória em determinadas hipóteses, inclusive em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou de amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

6. Liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e (ii) dado aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da Assembleia Especial que deliberará sobre tais eventos, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber o Crédito Imobiliário ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Na hipótese de decisão da Assembleia Especial de promover a liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto. Nesse caso, os rendimentos oriundos do Crédito Imobiliário, quando pagos diretamente aos Titulares de CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, podendo impactar de maneira adversa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

7. Não houve no âmbito da Oferta a contratação dos auditores independentes da Securitizadora

No âmbito da Oferta, não houve a contratação dos Auditores Independentes da Securitizadora, responsáveis pela revisão das informações financeiras da Securitizadora constantes deste Prospecto e/ou de seu formulário de referência. Consequentemente, as informações apresentadas no Prospecto podem não estar consistentes com as Informações Trimestrais – ITR revisadas e/ou demonstrações financeiras auditadas da Securitizadora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Materialidade Menor]

8. A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora, a Devedora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores não qualificados. Qualquer decisão em investir nos CRI poderá gerar ao investidor prejuízos relacionados (i) à necessidade de liquidez com relação aos CRI; e/ou (ii) ao desenvolvimento do setor imobiliário; e/ou (iii) ao risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

9. Riscos relacionados à tributação dos CRI

Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no país gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares de CRI, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração de tributos, revogação de isenções ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

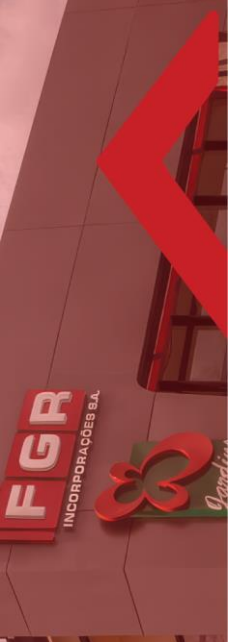
10. Risco de negociação dos CRI com ágio

Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Securitizadora e/ou das Instituições Participantes da Oferta, poderão ser negociados pelos novos Investidores com ágio, nos termos deste Prospecto Preliminar, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Em função das condições dos CRI, o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade do Investidor que motivou o pagamento do ágio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

11. Risco da Marcação a Mercado
A disponibilização de valores de referência para valores mobiliários como os CRI é obrigatória. Neste sentido, o valor dos CRI será atualizado diariamente com base em diversos fatores que incluem, mas não se limitam, à flutuação de taxas de juros e a demanda pelo ativo. A marcação a mercado dos CRI pode causar oscilações negativas no seu valor e não refletir a rentabilidade dos CRI calculada com base nos Documentos da Operação, o que pode impactar negativamente a liquidez dos CRI e resultar em perdas aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

12. Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI
Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRI são aprovadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação que representem pelo menos, (i) no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI em primeira convocação; ou (ii) por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na assembleia especial de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares de CRI em circulação O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

13. Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes do Crédito Imobiliário sejam depositados em outra conta que não seja a Conta do Patrimônio Separado
Em seu curso normal, os recursos decorrentes do recebimento do Crédito Imobiliário serão depositados diretamente na conta do patrimônio separado (a Conta Centralizadora). Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Securitizadora, que não a Conta Centralizadora, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados ao Crédito Imobiliário sejam desviados do Patrimônio Separado por algum motivo como, por exemplo, a falência da Securitizadora. O pagamento do Crédito Imobiliário em outra conta que não a Conta do Centralizadora, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento do Crédito Imobiliário, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e poderão não receber a integralidade do Crédito Imobiliário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

14. A adoção da Taxa DI no cálculo da Remuneração pode ser questionada judicialmente por se tratar de taxa divulgada por instituição de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras
A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita a Devedora a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela CETIP. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela CETIP em contratos utilizados em operações bancárias ativas.

39

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI ou de seu lastro. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual Remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

15. Risco relacionado ao descasamento da Taxa DI utilizada para cálculo da Remuneração
A Remuneração será realizada com base na Taxa DI divulgada com 6 (seis) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Desta forma, a Taxa DI divulgada e utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI poderá ser menor do que a divulgada na efetiva data de cálculo da Remuneração, o que pode representar uma perda no retorno financeiro esperado pelos Titulares de CRI, não sendo devido qualquer compensação aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

16. Riscos associados à custódia de documentos pela Instituição Custodiante
A Securitizadora contratará a Instituição Custodiante, que será responsável pela custódia dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência do Crédito Imobiliário. A perda e/ou extravio de tais documentos poderá dificultar os procedimentos de cobrança e resultar em perdas para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

17. Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços dos CRI
A Securitizadora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do respectivo prestador de serviço, o que pode afetar adversa e negativamente os CRI, a Securitizadora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado, o que poderá gerar dispêndio de recursos adicionais pelos Titulares de CRI caso o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes para tanto.

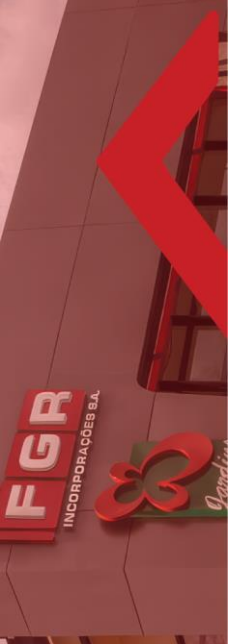
Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

18. A presente Oferta está dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA
A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Qualificados.
Os Investidores interessados em subscrever e integralizar os 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 independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora, da Emissora e sobre os CRI, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora e da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

40

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



19. Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições para a negociação dos CRI no mercado secundário
O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular de CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o investimento nos CRI não é adequado aos investidores que necessitem de liquidez, sendo que o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.
Adicionalmente, conforme melhor explicado abaixo, a negociação dos CRI somente poderá ser realizada entre Investidores Qualificados. A restrição poderá impactar adversamente a liquidez dos CRI, o que pode impactar o valor de mercado dos CRI e gerar dificuldades na alienação, pelo Investidor, dos CRI de sua titularidade.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

21. Riscos relacionados à participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding
A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta pode reduzir a quantidade dos CRI para os investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, posteriormente reduzindo a liquidez desses CRI no mercado secundário. Não há como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.
Os Investidores devem estar cientes de que caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

22. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode dificultar a captação de recursos pela Devedora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e impacto negativo relevante na Devedora
A realização da classificação de risco (*rating*) dos CRI leva em consideração certos fatores relativos à Emissora e/ou à Devedora, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e/ou da Devedora. Dessa forma, a classificação de risco representa uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado, relativos à amortização e remuneração do Crédito Imobiliário, que lastreia os CRI, sendo que, no presente caso, a classificação de risco será atualizada anualmente. Caso a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI seja rebaixada, a Devedora poderá

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

encontrar dificuldades em realizar novas captações de recursos por meio de emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora, e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas ao Crédito Imobiliário, o que, consequentemente, impactará negativamente os 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 restringem seus investimentos a valores mobiliários com determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo afetar negativamente o preço dos CRI e sua negociação no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

23. Inexistência de garantia de rentabilidade
A rentabilidade dos CRI não é garantida. O desempenho dos ativos que lastreiam os CRI poderá afetar a capacidade de pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, podendo resultar em rentabilidade inferior à esperada, inexistente ou, ainda, negativa, bem como na insuficiência de recursos para o adimplemento integral das obrigações decorrentes dos CRI. Dados de rentabilidade verificados no passado em relação a operações semelhantes ou aos ativos que lastreiam os CRI não representam garantia de rentabilidade futura.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Alta / Materialidade Maior.

24. Riscos Relacionados à possibilidade de deterioração do Crédito
Os créditos que lastreiam os CRI estão sujeitos aos mais variados riscos de deterioração, por qualquer motivo, não havendo qualquer obrigação de recompor tais créditos ou reforçar as garantias a eles vinculadas, hipótese em que os titulares dos CRI poderão sofrer perdas, inclusive quanto ao recebimento do principal, da remuneração ou de quaisquer outros valores devidos nos termos da Emissão.

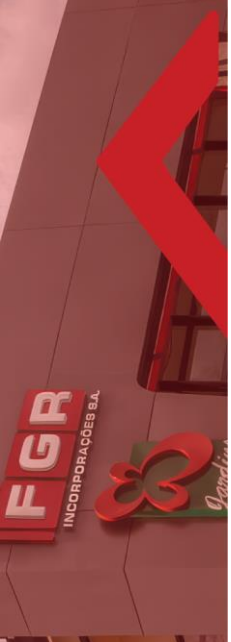
Escala qualitativa de risco: Probabilidade Alta / Materialidade Maior.

25. Risco Jurídico
A adoção de interpretações, por autoridades administrativas, regulatórias ou pelo Poder Judiciário, que divirjam das disposições constantes dos Documentos da Operação poderá afetar negativamente a Emissão, os CRI e os respectivos titulares, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas em tais documentos. Os Documentos da Operação foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada), a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, e a regulamentação aplicável editada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Contudo, a interpretação e a aplicação de tais normas pelos órgãos administrativos, regulatórios e pelo Poder Judiciário poderão sofrer alterações ao longo do tempo, o que poderá impactar os direitos e obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, bem como a Emissão e os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Alta / Materialidade Maior.

26. Cibersegurança
Os prestadores de serviços da Emissão desempenham suas atividades mediante a utilização de recursos tecnológicos e sistemas de comunicação que devem ser adequados às funções por eles exercidas e protegidos por medidas e procedimentos apropriados de segurança da informação e cibersegurança. Eventuais falhas, indisponibilidades ou interrupções desses recursos poderão afetar o desempenho das atividades dos prestadores de serviços da Emissão, impactando a operacionalização da Emissão, o cumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação e, consequentemente, os direitos dos titulares dos CRI.

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



encontrar dificuldades em realizar novas captações de recursos por meio de emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora, e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas ao Crédito Imobiliário, o que, consequentemente, impactará negativamente os 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 restringem seus investimentos a valores mobiliários com determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo afetar negativamente o preço dos CRI e sua negociação no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

23. Inexistência de garantia de rentabilidade
A rentabilidade dos CRI não é garantida. O desempenho dos ativos que lastreiam os CRI poderá afetar a capacidade de pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, podendo resultar em rentabilidade inferior à esperada, inexistente ou, ainda, negativa, bem como na insuficiência de recursos para o adimplemento integral das obrigações decorrentes dos CRI. Dados de rentabilidade verificados no passado em relação a operações semelhantes ou aos ativos que lastreiam os CRI não representam garantia de rentabilidade futura.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Alta / Materialidade Maior.

24. Riscos Relacionados à possibilidade de deterioração do Crédito
Os créditos que lastreiam os CRI estão sujeitos aos mais variados riscos de deterioração, por qualquer motivo, não havendo qualquer obrigação de recompor tais créditos ou reforçar as garantias a eles vinculadas, hipótese em que os titulares dos CRI poderão sofrer perdas, inclusive quanto ao recebimento do principal, da remuneração ou de quaisquer outros valores devidos nos termos da Emissão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Alta / Materialidade Maior.

25. Risco Jurídico
A adoção de interpretações, por autoridades administrativas, regulatórias ou pelo Poder Judiciário, que divirjam das disposições constantes dos Documentos da Operação poderá afetar negativamente a Emissão, os CRI e os respectivos titulares, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas em tais documentos. Os Documentos da Operação foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada), a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, e a regulamentação aplicável editada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Contudo, a interpretação e a aplicação de tais normas pelos órgãos administrativos, regulatórios e pelo Poder Judiciário poderão sofrer alterações ao longo do tempo, o que poderá impactar os direitos e obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, bem como a Emissão e os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Alta / Materialidade Maior.

26. Cibersegurança
Os prestadores de serviços da Emissão desempenham suas atividades mediante a utilização de recursos tecnológicos e sistemas de comunicação que devem ser adequados às funções por eles exercidas e protegidos por medidas e procedimentos apropriados de segurança da informação e cibersegurança. Eventuais falhas, indisponibilidades ou interrupções desses recursos poderão afetar o desempenho das atividades dos prestadores de serviços da Emissão, impactando a operacionalização da Emissão, o cumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação e, consequentemente, os direitos dos titulares dos CRI. Adicionalmente, falhas nas medidas e procedimentos de segurança da informação e cibersegurança poderão resultar na perda, alteração, indisponibilidade, corrupção ou acesso não autorizado a informações relacionadas à Emissão, aos Documentos da Operação ou aos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Alta / Materialidade Maior.

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

27. Saúde Pública
Eventos relacionados à saúde pública, incluindo epidemias, pandemias ou outras situações de emergência sanitária, poderão gerar impactos adversos na economia nacional e global, afetando o mercado financeiro e de capitais, bem como a capacidade de cumprimento das obrigações assumidas pelas partes envolvidas na Emissão. Adicionalmente, os prestadores de serviços da Emissão poderão adotar medidas operacionais extraordinárias, inclusive regimes alternativos de trabalho ou restrições operacionais, que poderão ocasionar atrasos ou limitações na prestação dos serviços relacionados à Emissão e ao cumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação, com potenciais impactos sobre os CRI e os direitos de seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Alta / Materialidade Maior.

28. Risco Socioambiental
Eventos adversos relacionados a aspectos ambientais, sociais e de governança (ESG) atribuíveis ao Devedor, aos garantidores ou a quaisquer outras partes relevantes da Operação, incluindo, sem limitação, a aplicação de sanções administrativas, civis ou penais em decorrência do descumprimento da legislação ou da regulamentação aplicável, poderão afetar sua situação econômico-financeira, sua capacidade de cumprir as obrigações assumidas nos Documentos da Operação ou a percepção do mercado a seu respeito. Tais eventos poderão impactar negativamente os créditos que lastreiam os CRI e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI, acarretando prejuízos aos seus titulares.
Escala qualitativa de risco: Probabilidade Alta / Materialidade Maior.

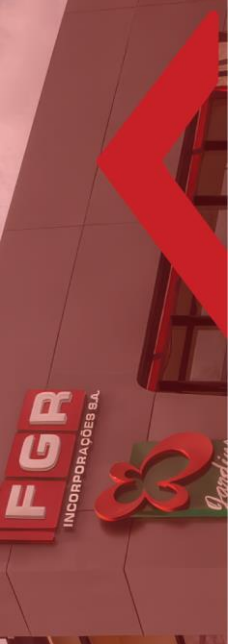
29. Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito
No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a determinados aspectos da Devedora e da Securitizadora, que não englobou a revisão de Formulário de Referência da Emissora. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Devedora e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e/não analisados que impactem negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, o investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média
f) riscos relacionados à Securitizadora:
Os principais riscos relacionados à Securitizadora estão descritos no item "2.2. *Apresentação da Securitizadora*" deste Prospecto.
g) riscos relacionados a fatores macroeconômicos:

1. Interferência do governo brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Securitizadora e da Devedora
O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Securitizadora e da Devedora.
As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.
A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro 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 ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora e, consequentemente, em sua capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário e dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"





MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

2. A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Securitizadora e da Devedora
Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.
As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.
Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, e também sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Securitizadora e da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

3. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Securitizadora, da Devedora e o preço dos CRI
O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.
A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Securitizadora e da Devedora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas ao Crédito Imobiliário, o que causar prejuízos aos titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

4. Impacto de crises econômicas nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários
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 elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.
Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, uma elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

5. O mercado de títulos no Brasil é volátil e tem menor liquidez que outros mercados mais desenvolvidos
Os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes.
Investir em títulos de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em títulos de emissores de países mais desenvolvidos, e tais investimentos são tidos como sendo de natureza especulativa. Os investimentos brasileiros, tais como as Debêntures, estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, envolvendo, dentre outros:
- mudanças nos ambientes regulatório, fiscal, econômico e político que podem afetar a capacidade dos investidores de receber pagamentos, no todo ou em parte, com relação a seus investimentos;
- restrições a investimentos estrangeiros e à repatriação de capital investido, visto que os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes; e
- a capitalização de mercado relativamente pequena e a falta de liquidez dos mercados de títulos brasileiros podem limitar substancialmente a capacidade de negociar as Debêntures ao preço e no momento desejados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

6. Efeitos dos mercados internacionais
O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, trazendo eventual prejuízo aos Titulares de CRI.

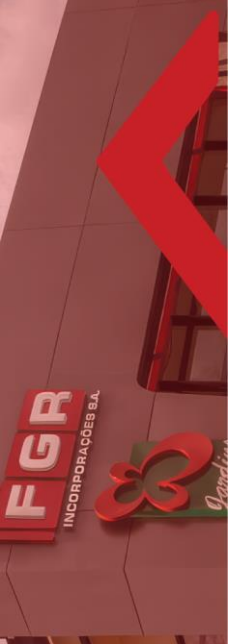
Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

7. Acontecimentos e percepção de riscos em outros países
O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.
A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Securitizadora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Securitizadora e a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

8. Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI
Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultou 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 afetam 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, podendo impactar negativamente os CRI.
Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras são influenciados, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. 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 na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

O Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, 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, que podem afetar negativamente a situação financeira da Securitizadora e da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

h) riscos relacionados à Devedora e ao setor de atuação da Devedora:
Riscos da Devedora
Os fatores de risco relacionados à Devedora, seus Controladores, seus acionistas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens "4.1. Descrição dos Fatores de Risco" e "4.2. Descrição dos Principais Riscos de Mercado", incorporados por referência este Prospecto.

1. A escassez de recursos disponíveis para financiamentos de seus clientes no mercado bem como o aumento do inadimplemento destes em financiamentos pode afetar negativamente a Devedora e os Avalistas, sua reputação, seus negócios, operações e resultados financeiros e operacionais.
A comercialização dos empreendimentos da Devedora depende, em grande medida, da disponibilidade de crédito imobiliário aos adquirentes de unidades. Eventuais restrições na oferta de financiamentos habitacionais, decorrentes de fatores macroeconômicos, regulatórios, de liquidez do sistema financeiro ou de alterações na política de concessão de crédito das instituições financeiras, podem reduzir a capacidade de aquisição de imóveis pelos clientes da Devedora e impactar negativamente o volume de vendas. Adicionalmente, aumentos nos índices de inadimplência dos adquirentes podem resultar em atrasos nos recebimentos, distratos, necessidade de renegociação de contratos e aumento de despesas relacionadas à cobrança e recuperação de crédito. A ocorrência de quaisquer desses fatores poderá afetar adversamente a Devedora, sua reputação, seus negócios, seus resultados operacionais e sua situação financeira, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

2. As atividades da Devedora dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro e financiamento da construção dos seus empreendimentos. Não há como assegurar que as atuais fontes e disponibilidade de recursos para financiamento de suas atividades se manterão ou, ainda, manterão suas atuais condições, no futuro, o que pode afetar negativamente a Devedora, seus negócios, operações e resultados financeiros e operacionais.
A Devedora depende de recursos financeiros obtidos junto a instituições financeiras, investidores e demais fontes de financiamento para atender às suas necessidades de capital de giro, custear o desenvolvimento de seus empreendimentos e suportar suas atividades operacionais. Alterações nas condições dos mercados financeiro e de capitais, restrições de liquidez, redução na disponibilidade de crédito ou aumento do custo de captação podem dificultar o acesso da Devedora a novos financiamentos ou à renovação de linhas de crédito existentes em condições adequadas. Caso a Devedora não consiga obter recursos suficientes ou o faça em termos menos favoráveis, sua capacidade de conduzir seus negócios, executar seus projetos e cumprir suas obrigações poderá ser prejudicada, com impactos adversos sobre suas operações, resultados e condição financeira, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

3. Aumentos no preço de matérias-primas e equipamentos de construção podem elevar o custo de construção dos empreendimentos e reduzir os lucros da Devedora.
As atividades da Devedora estão sujeitas à variação dos preços de insumos, matérias-primas, equipamentos e serviços utilizados na construção civil, incluindo aço, cimento, concreto, acabamentos, instalações e mão de obra especializada. Fatores como inflação, oscilações cambiais, interrupções na cadeia de suprimentos, aumento da demanda ou redução da oferta desses insumos podem elevar significativamente os custos de construção. Embora a Devedora possa adotar medidas para mitigar tais impactos, incluindo negociações com fornecedores e mecanismos de reajuste de preços quando aplicáveis, não há garantia de que tais medidas serão suficientes para compensar integralmente os aumentos de custos. Dessa forma, elevações relevantes nos custos de construção podem reduzir as margens dos empreendimentos, afetar a rentabilidade esperada dos projetos e impactar negativamente os resultados financeiros e operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

4. O aumento na taxa de juros pode impactar de forma adversa e relevante a capacidade da Devedora de exercer suas atividades e realizar seus negócios, bem como seus resultados e sua situação econômico-financeira.
A elevação das taxas de juros no mercado pode afetar negativamente os negócios da Devedora de diversas formas. Taxas de juros mais elevadas tendem a aumentar o custo de captação de recursos e de financiamento de suas atividades, além de reduzir a disponibilidade e a atratividade do crédito imobiliário para potenciais adquirentes de unidades. Adicionalmente, juros mais altos podem reduzir a demanda por imóveis em razão do aumento do custo de financiamento para os clientes e da maior atratividade de investimentos alternativos de renda fixa. Como resultado, a Devedora poderá enfrentar redução no volume de vendas, aumento de despesas financeiras e impacto negativo em seu fluxo de caixa, resultados operacionais e situação econômico-financeira.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

5. Falhas ou o atraso no prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora ou de terceiros para os quais a Devedora tenha sido contratada para atuar podem afetar negativamente a Devedora, seus negócios e resultados operacionais.A execução dos empreendimentos imobiliários da Devedora está sujeita a diversos riscos inerentes à atividade de construção civil, incluindo atrasos na obtenção de licenças e autorizações, indisponibilidade de mão de obra, problemas climáticos, dificuldades técnicas de engenharia, falhas de fornecedores, escassez de materiais e eventos alheios ao controle da Devedora. A ocorrência de atrasos ou falhas na construção e entrega dos empreendimentos pode resultar em aumento de custos, aplicação de penalidades contratuais, necessidade de indenizações, deterioração da imagem da Devedora perante clientes e parceiros comerciais, bem como redução da rentabilidade dos projetos. Tais eventos poderão afetar adversamente os negócios, os resultados operacionais e a situação financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos da Avalistas

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

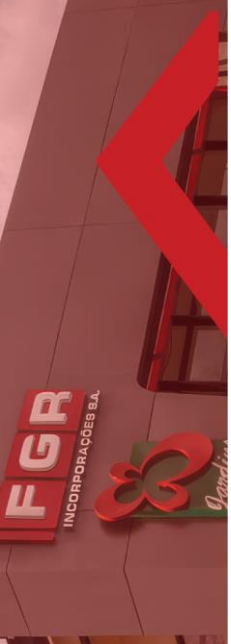
Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"





Capacidade da Devedora e de Avalistas de honrar suas obrigações
A Avalista Pessoa Jurídica não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

Perda de pessoal importante
A Avalista Pessoa Jurídica depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Avalista Pessoa Jurídica há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Avalista Pessoa Jurídica.
Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

Risco de Contingências Cíveis
A Devedora, a FGR Incorporações e outras empresas de seu grupo econômico configuram como rés, na ação coletiva de nº 5959441-74.2024.8.09.0051, em trâmite perante a 14ª Vara Cível e Ambiental de Goiânia/GO, movida por Associação Boa Vista. A demanda tem por objeto (i) anulação de cláusulas relacionadas à capitalização mensal de juros (Tabela Price); (ii) devolução em dobro de valores cobrados indevidamente; e (iii) condenação por danos morais individuais e coletivos, no âmbito dos contratos de compra e vendas das Unidades do Empreendimento. Caso a Devedora venha a ser condenada no âmbito de referida ação, os contratos objeto de CF poderão ser rescindidos, havendo, ainda, necessidade de restituição de valores/pagamento de indenizações aos adquirentes, impactando a capacidade financeira da Devedora de cumprir, suas obrigações no âmbito da operação, incluindo os pagamentos devidos no contexto dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

Risco de Contingência
A Companhia é Parte em processos judiciais e procedimentos administrativos que versam sobre a utilização de mão de obra em condições análogas a trabalho escravo e que envolvem temas relacionados às Leis de Proteção Social, incluindo os processos nos 5496646-68.2022.8.09.0051, 0001677-16.2025.5.18.0082, 0001719-65.2025.5.18.0082, 0000307-24.2025.5.18.0010, 0000325-26.2025.5.18.0081, 0000330-43.2025.5.18.0018, 0000345-27.2025.5.18.0013, 0000353-88.2025.5.18.0082, 0000642-58.2025.5.18.0005, 0000311-73.2025.5.18.0006, 0000337-62.2025.5.18.0009, 0000363-45.2025.5.18.0014, 0000364-36.2025.5.18.0012, 0000394-92.2025.5.18.0005, 0000428-34.2025.5.18.0016, e 0000454-47.2025.5.18.0011. A Companhia é Parte em procedimentos do Ministério Público do Trabalho, incluindo os autos de: a) Termo de Ajuste de Conduta n. 28/2024, proveniente de Inquérito Civil 000.682.2024.18.000, firmado em 13 de maio de 2024, cuja as obrigações assumidas foram abster-se de celebrar contratação de prestação de serviços, terceirização ou qualquer outra forma de prestação de serviços por terceiros, sem obediência ao disposto nos artigos 4º, 4º-A, 4º-B e 4º-C da Lei 6.019/74 (lei de trabalho temporário nas empresas urbanas), quais sejam, a empresa de trabalho temporário: (i) é a pessoa jurídica, devidamente registrada no Ministério do Trabalho, (ii) tem capacidade econômica compatível com a sua execução, (iii) cumpre requisitos de prova de inscrição no CNPJ, na Junta Comercial, e de capital social compatível com o número de empregados, e (iv) assegura aos seus empregados alimentação, direito de utilizar serviços de transporte, atendimento médico ou ambulatorial, treinamentos adequados e medidas sanitárias adequadas; b) Inquérito Civil n. 002044.2024.18.000/2, instaurado em 05 de dezembro de 2024, em que foi proposto Termo de Ajuste de Conduta ("**TAC**") referente à adoção de obrigações de fornecimento de equipamentos de proteção individual aos trabalhadores, contratados diretamente ou na condição de prestadores de serviços. O TAC foi assinado em 06 de maio de 2025 (relacionado apenas a temas de EPI) e o IC arquivado em 21 de maio de 2025; c) Ação Civil Pública n. 0001364-07.2025.5.18.0001, decorrente do Inquérito Civil n. 002446.2024.18.000/2, requerendo a condenação da FGR a abster-se de efetuar contratações terceirizadas no ramo e engenharia por quinze anos, bem como ao pagamento da quantia de R$ 100.000.000,00 a título de dano moral coletivo; d) Termo de Ajuste de Conduta n. 214/2024 proveniente de Inquérito Civil n. 002475.2024.18.000/6, que formaliza a intenção da Compromissária no que tange, exclusivamente, ao pagamento dos direitos trabalhistas, despesas de retorno para os locais de origem e do dano moral individual dos 15 trabalhadores resgatados, conforme relação constante deste instrumento, não abrangendo as obrigações de fazer e não fazer e a obrigação de pagar dano moral coletivo, matéria que será objeto de um novo TAC; e) Inquérito Civil n. 000185.2023.18.000/4, relacionado a pleito de indenização por danos morais coletivos em decorrência de alegadas irregularidades no cumprimento de normas trabalhistas relacionadas a pagamentos, protocolo demissional, atendimento a programas de atendimento a pessoas com deficiência, entre outros.
Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Média

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Média

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Os Avalistas Pessoa Física não possuem demonstrações financeiras auditadas, o que pode dificultar a avaliação de sua real capacidade financeira e patrimonial para honrar a garantia prestada
Os Avalistas Pessoa Física não possuem demonstrações financeiras auditadas por auditor independente registrado na CVM. Dessa forma, as informações financeiras e patrimoniais disponibilizadas pelos Avalistas para fins de análise de crédito e acompanhamento da operação não foram submetidas a procedimentos de auditoria, revisão ou qualquer outra forma de verificação independente, e podem não refletir com precisão a real situação econômico-financeira, o patrimônio líquido ou a capacidade de pagamento dos Avalistas.

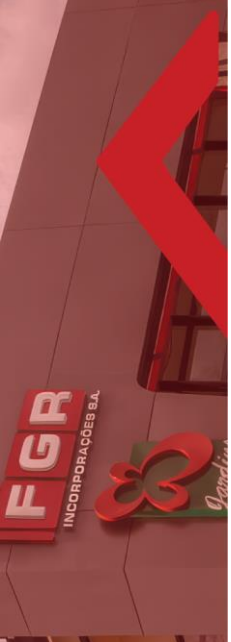
Não há garantia de que as informações prestadas pelos Avalistas sejam completas, precisas ou estejam atualizadas, tampouco de que eventuais passivos, contingências, ônus ou gravames incidentes sobre seu patrimônio tenham sido devidamente identificados e divulgados. Adicionalmente, no caso dos Avalistas Pessoa Física, inexiste a mesma qualidade e padronização de informações contábeis exigida de pessoas jurídicas, o que amplia a assimetria de informação e a dificuldade de mensuração patrimonial para os investidores dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO AO CÓDIGO ANBIMA

19.1. Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora

Não há contratos relevantes celebrados pela Devedora que não estejam diretamente relacionados com suas atividades.

19.2. Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora

Os fatores macroeconômicos no Brasil, como a inflação e a taxa de juros, exercem um papel crucial na definição do ambiente operacional e financeiro da Devedora. Para informações acerca dos impactos que fatores macroeconômicos podem ter na atuação da Devedora, consultar "Seção 4 – Fatores de Risco" deste Prospecto.

19.3. Duration dos CRI

Duration dos CRI: 28,05 meses.

19.4. Assembleia Especial de Titulares dos CRI

A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou pelos respectivos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60.

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização e/ou no artigo 28 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial de Titulares de CRI se instalará, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, metade mais um dos CRI Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Titulares de CRI.

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares de CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de **(i)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação; ou **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial dos Titulares de CRI desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares de CRI em circulação.

19.3. Informações Adicionais da Devedora

19.3.1. Informações financeiras

Em atendimento ao artigo 3º, inciso I, alínea "a" do Capítulo II, do Anexo Complementar VI, das Regras e Procedimentos ANBIMA, destaca-se que as demonstrações financeiras da Devedora e da Avalista Pessoa Jurídica, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023 encontram-se anexas no presente Prospecto.

19.3.2. Indicação ao Formulário de Referência

Acessar https://ri.fgr.com.br/ (neste website, clicar em "Serviços aos Investidores", na sequência clicar em "Documentos CVM", selecionar "2026", "Formulário de Referência", e clicar no ícone da direita para realizar o "Download" da versão mais recente disponível).

19.3.3. Descrição dos negócios, processos produtos e mercados de atuação da Devedora

A descrição dos negócios, processos, produtos e mercados de atuação da Devedora e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência no item "1.4. Produção/Comercialização/Mercados", incorporado por referência este Prospecto.



19.3.4. Descrição dos fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora.

A descrição dos fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência no item "1.4. Produção/Comercialização/Mercados", incorporado por referência este Prospecto.

19.3.5. Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora

Informações sobre os contratos relevantes celebrados pela Devedora *estão disponíveis em seu formulário de referência no item "1.15. Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas", incorporado por referência este Prospecto.*

19.3.6. Informações sobre o impacto nos indicadores financeiros do(s) devedor(es) ou coobrigado(s) referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado, quando houver dados públicos para cálculo e desde que seja uma Oferta Pública primária.

Para informações a respeito do impacto nos indicadores financeiros da Devedora referente às Notas Comerciais que serão emitidas para lastrear os CRI, veja a seção 12.4 deste Prospecto.



ANEXOS

ANEXO I	Estatuto Social da Emissora
ANEXO II	Aprovação Societária da Devedora
ANEXO III	Aprovações Societárias da Avalista Pessoa Jurídica
ANEXO IV	Estatuto Social da Devedora
ANEXO V	Estatuto Social da Avalista Pessoa Jurídica
ANEXO VI	Termo de Emissão, conforme aditado
ANEXO VII	Termo de Securitização, conforme aditado
ANEXO VIII	Declaração da Emissora
ANEXO IX	Demonstrações financeiras da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de março de 2026, 31 de dezembro de 2025, 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023
ANEXO X	Demonstrações financeiras da Avalista Pessoa Jurídica, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025, 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023
ANEXO XI	Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Estatuto Social da Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

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

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

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

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

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO PARA EMPRESA SUPRACITADA.

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

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

ETIQUETA PROTOCOLO
JUCESP PROTOCOLO
0.258.329/26-9

CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
035641953-3

JUCESP – GUICHÊ
13 JAN PROTOCO

DADOS CADASTRAIS

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

NOME EMPRESARIAL	PORTE
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	Normal

TÍTULO DE ESTABELECIMENTO

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

MUNICÍPIO	UF	TELEFONE	EMAIL
São Paulo	SP		

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

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

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

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

CARIMBO PROTOCOLO
JUCESP – SEDE
GUICHÊ 9
13 JAN 2026
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO

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

ANEXOS: EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

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

OBSERVAÇÕES:

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

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

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

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

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

JUCESP
28 01 2

JUCESP PROTOCOLO
0.258.329/26-9

- SEDE
IÊ 5
2025
OLO
SEDE
9
2026
LO

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

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 09 DE DEZEMBRO DE 2025

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

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

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

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

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

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

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

> Artigo 3º. A Companhia tem por objeto:

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

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

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

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

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

Cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

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

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

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

JUCESP
28 01 26

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

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

Mesa:

NATHALIA MACHADO LOUREIRO
Presidente

AMANDA REGINA MARTINS RIBEIRO
Secretária

Acionista:

CANAL HOLDING LTDA.
por Amanda Regina Martins Ribeiro

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

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

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



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

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

JUCESP
28 01 26

ANEXO I

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

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

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

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

Artigo 3°. A Companhia tem por objeto:

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

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

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

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

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

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

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

JUCESP

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

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

Documentos apresentados

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

ASSINATURA DIGITAL – 2 PÁGINAS

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

1 VIA DA PROCURAÇÃO – 1 PÁGINA

ASSINATURA DIGITAL – 2 PÁGINAS

São Paulo, 13 de JANEIRO de 2026

Maria Inês Finavaro Aniche

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

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

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

JUCESP
26 01 26

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II
DO CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

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

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

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

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

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

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

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

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

JUCESP
28 01 26

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

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

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

JUCESP

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

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

CAPÍTULO IV
DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15. A Companhia será administrada pela Diretoria.

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

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

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

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

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

serviços e operações ao perfil do investidores ("Suitability"); (c) de atender padrões de informações aos investidores, determinados pela legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, visando esclarecer os riscos relacionados ao investimento; (d) cumprir todas as obrigações relacionadas ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários; e **(iv)** os demais Diretores, se houver, serão Diretores Administrativos. O Diretor de Securitização poderá acumular a função de Diretor de Distribuição e de Diretor Administrativo, e os Diretores Administrativos poderão acumular as funções dos demais Diretores, sendo certo que a Diretoria de Compliance não poderá ser acumulada com a Diretoria de Securitização ou com a Diretoria de Distribuição, a qualquer tempo, na forma da Resolução CVM n° 60/21.

Parágrafo Único. Os Diretores serão eleitos pela Assembleia Geral, sendo requerida a maioria de votos para a sua eleição.

Artigo 17. Em caso de vacância definitiva no cargo de Diretor, o substituto deverá ser indicado pela Assembleia Geral para o período restante até o final do prazo de gestão do Diretor substituído.

Artigo 18. Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais.

Artigo 19. Competem à Diretoria as atribuições que a lei e o Estatuto Social lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo a Assembleia Geral estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 20. A Companhia deverá ser representada, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, perante instituições financeiras e terceiros em geral: (i) isoladamente por qualquer Diretor Administrativo; (ii) por 01 (um) Procurador da Companhia, desde que investido de poderes específicos, expresso e especial, limitado no tempo.

§1º. A Companhia poderá ser representada isoladamente por qualquer Diretor ou por um único procurador com poderes especiais para (i) praticar atos referentes à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, do Agronegócio, Financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico e de títulos e valores mobiliários, lastreados em créditos imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico frente à Comissão de Valores Mobiliários – CVM, Banco Central do Brasil – BACEN, Secretaria da Receita Federal – SRF, a Caixa Econômica Federal – CEF, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a B3 – Brasil. Bolsa. Balcão e demais depositários centrais, e qualquer outros órgãos públicos

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

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

em geral, federais, estaduais ou municipais e demais instituições financeiras públicas ou privadas, bem como na assinatura de toda e qualquer documentação relacionada às emissões da Companhia, abrangendo, mas não se restringindo, termos de securitização de créditos imobiliários e/ou do agronegócio, contratos de cessão de créditos, contratos de prestação de serviços, escrituras de emissão de cédulas de crédito imobiliário, contratos de distribuição e coordenação de ofertas pública, declarações, notificações e quaisquer outros documentos relacionados ao lastro; (ii) para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária).

§2º. Na abertura, movimentação ou encerramento de contas de depósitos bancários, a Companhia será representada por qualquer Diretor Administrativo isoladamente, ou por um procurador com poderes especiais, o qual agirá nos limites de seus mandatos.

§3º. As emissões de Certificados de Recebíveis que tenham a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado não dependerão de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observada a forma de representação prevista neste Estatuto Social. Fica autorizado a distribuição parcial das ofertas, sendo certo que o Termo de Securitização deverá dispor sobre o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública, especificando, se houver previsão de distribuição parcial, a quantidade mínima de valores mobiliários ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta pública.

Artigo 21. Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada pela assinatura em conjunto dos Diretores Administrativos. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos procuradores, terão prazo máximo de 1 (um) ano e vedarão o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Artigo 22. É vedado à Diretoria e aos procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

Artigo 23. O Conselho Fiscal da Companhia, que não terá caráter permanente, somente será instalado quando por solicitação dos acionistas na forma da Lei, e será

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

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

JUCESP
28 01 26

composto por 3 (três) membros efetivos e 3 (três) membros suplentes, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia geral em que for requerido o seu funcionamento.

§1º. Os membros do Conselho Fiscal, quando em exercício, terão direito a remuneração a ser fixada pela Assembleia Geral que os eleger.

§2º. As deliberações do Conselho Fiscal serão tomadas por maioria de votos e lançadas no livro próprio.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS

Artigo 24. O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano. Ao fim de cada exercício a Diretoria fará elaborar, com base na escrituração mercantil, as demonstrações financeiras previstas em Lei, observadas as normas então vigentes, as quais compreenderão a proposta de destinação do lucro do exercício.

Artigo 25. Do resultado apurado no exercício, após a dedução dos prejuízos acumulados, se houver, 5% (cinco por cento) serão aplicados na constituição da reserva legal, a qual não excederá o importe de 20% (vinte por cento) do capital social. Do saldo, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76, se existente, 25% (vinte e cinco por cento) serão atribuídos ao pagamento do dividendo mínimo obrigatório.

§1º. O saldo do lucro líquido ajustado, se houver, terá a destinação que lhe for atribuída pela Assembleia Geral.

Artigo 26. Os dividendos atribuídos aos acionistas serão pagos nos prazos da lei, somente incidindo correção monetária e/ou juros se assim for determinado pela Assembleia Geral, e, se não reclamados dentro de 3 (três) anos contados da publicação do ato que autorizou sua distribuição, prescreverão em favor da Companhia.

Artigo 27. A Companhia poderá levantar balanços semestrais, ou em períodos menores, e declarar, por deliberação da Assembleia Geral, dividendos à conta de lucros apurado nesses balanços, por conta do total a ser distribuído ao término do respectivo exercício social, observadas as limitações previstas em lei.

§1º. Ainda por deliberação da Assembleia Geral, poderão ser declarados dividendos intermediários, à sua conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço levantado, inclusive à conta da reserva para Investimentos a que se refere o § 1º do Artigo 32.

§2º. Também, mediante decisão da Assembleia Geral, os dividendos ou dividendos intermediários poderão ser pagos a título de juros sobre o capital social.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

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

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

JUCESP
28 01 26

§3º. Dividendos intermediários deverão sempre ser creditados e considerados como antecipação do dividendo obrigatório.

CAPÍTULO VII
LIQUIDAÇÃO

Artigo 28. A Companhia somente será dissolvida e entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral ou nos demais casos previstos em lei.

§1º. À Assembleia Geral que deliberar sobre a liquidação caberá nomear o respectivo liquidante e fixar-lhe a remuneração.

§2º. A Assembleia Geral, se assim solicitarem acionistas que representem o número fixado em lei, elegerá o Conselho Fiscal, para o período da liquidação.

CAPÍTULO VIII
CONTINUAÇÃO DA COMPANHIA E APURAÇÃO DE HAVERES

Artigo 29. A Companhia não se dissolverá nos casos de: (i) morte, incapacidade ou invalidez de qualquer acionista pessoa natural; ou (ii) insolvência de acionista pessoa física ou liquidação ou falência de acionista pessoa jurídica, prosseguindo a mesma com os acionistas remanescentes.

§1º. Nos casos previstos no *caput*, a Companhia adquirirá para manutenção em tesouraria ou resgatará a totalidade das ações do acionista em questão. Na hipótese de opção pelo resgate das ações pela Companhia, o capital social não será reduzido pelo resgate, mas o número de ações em que o capital se divide será diminuído na exata medida da quantidade de ações resgatadas.

§2º. Na ocorrência de qualquer dos eventos mencionados no item (i) do *caput*, fica expressamente vedado o ingresso na Companhia de quaisquer herdeiros ou sucessores, salvo expressa anuência da unanimidade dos acionistas remanescentes, e o preço a que os herdeiros e sucessores do acionista falecido, incapaz ou inválido farão jus deverá ser calculado e pago na forma prevista no Artigo 30 abaixo.

Artigo 30. Os herdeiros ou sucessores do acionista falecido, incapaz ou inválido farão jus ao recebimento do valor das ações adquiridas ou resgatadas, calculado nos termos de Acordo(s) de Acionistas da Companhia em relação aos sócios signatários de tal(is) acordo(s).

Artigo 31. Na ocorrência de qualquer dos eventos mencionados no item (ii) do Artigo 29, o acionista pessoa física insolvente ou o acionista pessoa jurídica liquidado ou falido

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

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

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

JUCESP
28 01 26

fará jus, pela aquisição ou resgate das ações, ao recebimento do valor das ações adquiridas ou resgatadas, calculado e pago nos termos de Acordo(s) de Acionistas da Companhia em relação aos sócios signatários de tal(is) acordo(s), sendo expressamente vedado o ingresso na Companhia de credores dos acionistas em questão.

Artigo 32. É ainda expressamente vedado o ingresso na Companhia de cônjuges, ex-cônjuges, conviventes, ex-conviventes, companheiros ou ex-companheiros, inclusive em decorrência de separação judicial, divórcio ou dissolução de relação pessoal de qualquer dos acionistas que possa ou pudesse ser caracterizada como união estável, salvo expressa anuência da unanimidade dos acionistas remanescentes.

§1º. Nos casos previstos no *caput*, o respectivo acionista terá o direito de preferência para no prazo de até 30 (trinta) dias negociar e adquirir as ações a que cônjuges, ex-cônjuges, conviventes, ex-conviventes, companheiros ou ex-companheiros sejam contemplados na respectiva divisão patrimonial a Companhia, nos termos de Acordo(s) de Acionistas da Companhia em relação aos sócios signatários de tal(is) acordo(s).

§2º. Caso o respectivo acionista não efetive a aquisição utilizando-se do seu direito de preferência, a Companhia adquirirá para manutenção em tesouraria ou resgatará a totalidade das ações a que cônjuges, ex-cônjuges, conviventes, ex-conviventes, companheiros ou ex-companheiros sejam contemplados na respectiva divisão patrimonial, os quais farão jus, pela aquisição ou resgate das ações, ao recebimento do valor das ações adquiridas ou resgatadas, calculado e pago conforme o procedimento previsto no Artigo 30 acima, ou nos termos de Acordo(s) de Acionistas da Companhia em relação aos sócios signatários de tal(is) acordo(s).

Artigo 33. O acionista que optar por sair da Companhia fará jus ao recebimento do valor de suas ações, calculado e pago conforme o procedimento previsto no Artigo 30 acima ou nos termos de Acordo(s) de Acionistas da Companhia em relação aos sócios signatários de tal(is) acordo(s).

CAPÍTULO IX
MEDIAÇÃO E SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 34. Qualquer conflito ou controvérsia decorrente da interpretação dos termos deste Estatuto Social, da execução das obrigações aqui estipuladas e/ou da violação de qualquer dos termos e condições ora estabelecidos, que não tiver sido solucionado por meio de negociações amigáveis entre as Partes no prazo de até 30 (trinta) dias, deverá ser resolvido por meio de arbitragem conforme disposto no presente Estatuto Social ("Arbitragem").

§1º. A Arbitragem deverá ser conduzida de acordo com a Lei nº 9.307/96 ("Lei de Arbitragem") e com as normas do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

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

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

JUCESP

Comércio Brasil-Canadá (CAM-CCBC) ("Câmara"), a qual será responsável pela condução do procedimento arbitral. Os acionistas acordam que, caso o Regulamento Arbitral da Câmara contenha qualquer falha de procedimento, as disposições processuais da Lei de Arbitragem e do Código de Processo Civil serão aplicáveis, nesta ordem.

§2º. O Tribunal Arbitral deverá ser composto por 3 (três) árbitros. A parte que houver requerido a Arbitragem deverá, simultaneamente com o requerimento, indicar 1 (um) árbitro e notificar a outra parte a respeito da indicação, juntamente com a aceitação do árbitro. No prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento desta notificação, a outra parte deverá indicar o segundo árbitro e notificar a parte requerente a respeito de sua indicação, juntamente com a aceitação do árbitro. O terceiro árbitro, que deverá presidir o Tribunal Arbitral, será indicado pelos outros 2 (dois) árbitros no prazo máximo de 20 (vinte) dias. Caso uma parte deixe de indicar um árbitro ou no caso de os 2 (dois) árbitros não chegarem a um consenso quanto à indicação do terceiro, nos termos acima dispostos, tal árbitro ou árbitros serão indicados, mediante solicitação da parte interessada, pelo Presidente Câmara.

§3º. Todos os procedimentos e documentos relacionados à Arbitragem serão conduzidos e/ou preparados em português. A Arbitragem ocorrerá na Cidade e Estado do São Paulo, Brasil. Os árbitros decidirão com base nas Leis aplicáveis, não se aplicando o princípio da equidade.

§4º. As Partes concordam em envidar seus melhores esforços para alcançar solução rápida, econômica e justa a qualquer conflito submetido à Arbitragem.

§5º. O laudo arbitral será final e vinculará as partes da Arbitragem. Os sócios concordam em não submeter qualquer conflito a procedimento judicial ou arbitral diferente do previsto neste Estatuto Social.

§6º. A responsabilidade pelo pagamento dos custos e despesas relacionados à Arbitragem será determinada de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara ou pelo Tribunal Arbitral.

§7º. Respeitadas as disposições deste Capítulo, e unicamente com o propósito de se obter medidas prévias, vinculativas e temporárias, bem como para se obter a iniciação obrigatória da Arbitragem ou medidas preliminares para assegurar o "status quo" das partes de arbitragem em andamento ou em vias de se iniciar, os acionistas elegem os tribunais da Cidade e Estado de São Paulo, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

§8º. A recusa de qualquer dos sócios em celebrar o respectivo compromisso arbitral e/ou em submeter-se à decisão contida no laudo arbitral será considerada violação às

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

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

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

JUCESP
NIRE

obrigações assumidas neste Estatuto Social, sujeitando tal acionista ao pagamento de multa não compensatória equivalente a 20% (vinte por cento) do valor em disputa.

§9º. As Partes concordam que poderão solicitar ao tribunal estatal competente, previamente à constituição do Tribunal Arbitral, as medidas judiciais acautelatórias ou provisórias que visem à obtenção de provimentos cautelares para proteção ou salvaguarda de direitos, sem que isso seja interpretado como uma renúncia ao direito de resolver as disputas por arbitragem. Uma vez constituído o Tribunal Arbitral, este será competente para manter, revisar, revogar ou modificar a medida cautelar ou provisória concedida pelo tribunal estatal, bem como será competente para decidir sobre qualquer outra medida cautelar ou provisória que se faça necessária ao longo do procedimento arbitral. Para o exercício das citadas tutelas jurisdicionais, as Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro.

CAPÍTULO X
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 35. A Companhia deverá observar e fazer cumprir as disposições previstas em acordos de acionistas arquivados em sua sede e averbados em seus livros, observado o disposto no Artigo 118 da Lei das Sociedades por Ações."

Cópia fiel da ata lavrada em livro próprio

São Paulo, 09 de dezembro de 2025

NATHALIA MACHADO LOUREIRO
Presidente

AMANDA REGINA MARTINS RIBEIRO
Secretária

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

Aprovação Societária da Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FGR INCORPORAÇÕES S.A.

CNPJ/MF 02.171.304/0001-47
NIRE 523.0000.790.9

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 08 DE JULHO DE 2026

1. **Data, Hora e Local:** Realizada em 08 de julho de 2026, às 10 horas, na sede social da FGR Incorporações S.A. ("**Companhia**"), localizada na Avenida Primeira Avenida, S/N, Quadra 01-B, Lotes 16, 17 e 18, Condomínio Emp. Village, Cidade Vera Cruz, CEP: 74.934-600, no município de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás.

2. **Convocação e Presença:** Dispensadas as formalidades de convocação da reunião tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do Artigo 15, §3º, do Estatuto Social da Companhia.

3. **Mesa:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Bruno Altino Amaral David Rocha e secretariados pelo Sr. Rodrigo Marx Queiroz dos Santos.

4. **Ordem do Dia:** Com fundamento no inciso XIX, artigo 16 do Estatuto Social da Companhia, deliberar sobre:

(i) a realização, pela Companhia, de sua 3ª (Terceira) emissão de notas comerciais escriturais, com garantia fidejussória adicional, em série única ("**Emissão**" e "**Notas Comerciais**", respectivamente), nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("**Lei 14.195**"), e da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei do Mercado de Valores Mobiliários**"), as quais serão objeto de colocação privada perante a **Canal Companhia De Securitização**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 41.811.375/0001-19 ("**Securitizadora**"), nos termos a serem previstos no "*Termo de Emissão da 3ª (terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da FGR Incorporações S.A.*", a ser celebrado entre a Companhia, a Securitizadora e os Avalistas (conforme abaixo definidos) ("**Termo de Emissão**"), e servirão como lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 195ª (centésima nonagésima quinta) emissão, em série única, da Securitizadora ("**CRI**"), nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), a ser realizada nos termos do "*Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 195ª (centésima nonagésima quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela FGR Incorporações S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **Oliveira Trust Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, destinada a investidores profissionais, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**") e da Resolução CVM 60 ("**Oferta**" e "**Operação de Securitização**", respectivamente);

(ii) a autorização e delegação de poderes à Diretoria da Companhia para, direta ou indiretamente por meio de procuradores, tomar todas as providências e praticar todos os

atos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Oferta, incluindo mas não se limitando à **(a)** celebração do Termo de Emissão e do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, em Série Única, da 195ª (centésima nonagésima quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela FGR Incorporações S.A.*", a ser celebrado entre a Companhia, os Avalistas e a Securitizadora ("**Contrato de Distribuição**") e de seus respectivos e eventuais aditamentos; **(b)** contratação dos prestadores de serviços necessários à realização da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a Securitizadora, o Agente Fiduciário, a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, a Agência de Classificação de Risco (conforme abaixo definida), os assessores legais, dentre outros ("**Prestadores de Serviços da Oferta**"); **(c)** discussão, negociação, definição dos termos e condições do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição, e seus respectivos e eventuais aditamentos, ou ainda dos demais documentos e eventuais aditamentos no âmbito da Emissão e da Oferta; e **(d)** celebração de quaisquer outros instrumentos, contratos e documentos relacionados à Emissão e à Oferta, tais como declarações, requerimentos, termos, dentre outros, observado o disposto nas deliberações desta Reunião do Conselho de Administração; e

(iii) a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela Diretoria e/ou pelos procuradores da Companhia para implementação das matérias acima a serem deliberadas nesta data.

5. Deliberações: os membros do Conselho de Administração da Companhia decidiram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições:

(i) Aprovar a realização, pela Companhia, da Emissão, com as seguintes principais características e condições, a serem detalhadas e reguladas no Termo de Emissão:

(a) **Número da Emissão:** as Notas Comerciais representam a 3ª (terceira) emissão de notas comerciais da Companhia;

(b) **Número de Séries:** a Emissão será realizada em série única;

(c) **Data de Emissão:** para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais será a data indicada no Termo de Emissão ("**Data de Emissão**");

(d) **Data de Vencimento:** as Notas Comerciais terão prazo de vencimento de 1.870 (mil oitocentos e setenta) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo se, portanto, na data a ser indicada no Termo de Emissão ("**Data de Vencimento**"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado total das Notas Comerciais;

(e) **Valor Nominal Unitário:** o valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("**Valor Nominal Unitário**");

(f) **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão será de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na primeira Data de Integralização (conforme definida abaixo) ("**Valor Total da Emissão**"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional (conforme definido no Termo de Securitização), respeitado sempre o Montante Mínimo (conforme abaixo definido). O valor final da Emissão será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Termo de Securitização);

(g) **Montante Mínimo**: Na hipótese de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI, o Valor Total da Emissão e a quantidade das Notas Comerciais, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais não integralizadas, a ser formalizado por meio do Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Termo de Securitização), observada a quantidade mínima de 50.000 (cinquenta mil) CRI, correspondente a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos do Termo de Securitização ("**Montante Mínimo**");

(h) **Quantidade de Notas Comerciais:** Serão emitidas 100.000 (cem mil) Notas Comerciais, observado que a quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, respeitado sempre o Montante Mínimo. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

(i) **Forma de Subscrição e de Integralização:** A subscrição será realizada por meio de assinatura do boletim de subscrição das Notas Comerciais. As Notas Comerciais serão integralizadas a prazo, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização (conforme definido abaixo), a qualquer tempo, durante o Prazo Máximo de Colocação (conforme definido no Termo de Emissão), conforme ocorra a integralização dos CRI (sendo cada data, uma "**Data de Integralização**"), observados os termos e condições do Termo de Securitização. Será admitida a subscrição e integralização dos Notas Comerciais em datas distintas, podendo as Notas Comerciais ser colocadas com ágio e deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores nas respectivas datas de integralização dos CRI, e consequentemente, para todas as Notas Comerciais, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração material na Taxa DI; (d) alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3; (e) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio) divulgadas pela ANBIMA, ou (f) ausência ou excesso de demanda satisfatória de mercado pelos CRI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada data de integralização e, consequentemente, para todas as Notas Comerciais.

(j) **Preço de Integralização:** As Notas Comerciais serão integralizadas **(i)** na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** para as demais integralizações, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração (conforme abaixo definido) das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização ("**Preço de Integralização**").

(k) **Destinação dos Recursos:** Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão destinados integralmente, pela Companhia ou por suas controladas diretas ou indiretas ("**SPEs Investidas**") à aquisição e/ou construção de determinado empreendimento imobiliário descrito no Termo de Emissão ("**Empreendimento Imobiliário**" e "**Despesas Futuras**" e "**Destinação dos Recursos**", respectivamente), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Companhia poderá destinar os recursos provenientes da integralização em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observadas as obrigações desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

(l) **Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade:** As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador (conforme definido no Termo de Securitização) das Notas Comerciais, que servirá como comprovante de titularidade de tais Notas Comerciais, nos termos dos artigos 45 e 49 da Lei 14.195.

(m) **Pagamento da Remuneração:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, a Remuneração será paga conforme cronograma constante no Anexo I do Termo de Emissão (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração**").

(n) **Local de Pagamento:** Os pagamentos relativos às Notas Comerciais deverão ser feitos pela Companhia, até às 17:00 horas de cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração, mediante depósito na conta do Patrimônio Separado dos CRI.

(o) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente;

(p) **Remuneração:** Sobre o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 100,00% (cem por cento cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *extra-grupo*, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**") no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), acrescida de sobretaxa de 3,00% (três inteiros por cento) ("**Sobretaxa**"), expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração**"), observada a possibilidade de *Step-up* (conforme abaixo definido);

(q) **Evento de Step-Up da Remuneração das Notas Comerciais**: Caso, quando da emissão da classificação de risco dos CRI, a Agência de Classificação de Risco

atribua aos CRI uma nota de classificação de risco (rating) que seja inferior ao mínimo equivalente a "A-.br" em escala nacional ("**Evento de Step-Up**"), a Sobretaxa prevista acima será alterada para 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma exponencial ("**Step-Up**"). A majoração da Remuneração decorrente do Step-Up ocorrerá a partir da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente ao Evento de Step-Up, mantendo-se inalterados os demais termos e condições do Termo de Emissão, observados os procedimentos ali previstos;

(r) **Repactuação:** não haverá repactuação das Notas Comerciais;

(s) **Vencimento Antecipado:** as Notas Comerciais terão seu vencimento antecipado declarado nas hipóteses e nos termos a serem previstos no Termo de Emissão;

(t) **Amortização:** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Notas Comerciais, amortização extraordinária, ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos a serem previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será devido pela Companhia à Securitizadora mensalmente, a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Emissão, nas datas a serem previstas no Termo de Emissão ("**Amortização Programada**");

(u) **Amortização Extraordinária:** A Companhia poderá, a partir do 25º (vigésimo-quinto) mês (inclusive) contado a partir da primeira Data de Integralização , a seu exclusivo critério, promover uma ou mais amortizações extraordinárias facultativas das Notas Comerciais ("**Amortização Extraordinária Facultativa**"), em qualquer caso, limitadas a 98% do Valor Nominal Unitário, devendo a Securitizadora realizar a respectiva amortização extraordinária dos CRI na mesma proporção ("**Amortização Extraordinária dos CRI**"), mediante o pagamento equivalente (a) à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (b) da Remuneração das Notas Comerciais calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais (exclusive); (c) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, se houver ("**Valor da Amortização Extraordinária Facultativa**"); e (d) e de prêmio previsto no Termo de Emissão, incidente sobre os montante das alíneas (a), (b) e (c) acima, de acordo com a data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI ("**Prêmio de Amortização Extraordinária**");

(v) **Resgate Antecipado Facultativo Total:** A Companhia poderá, a partir do 25º (vigésimo-quinto) mês (inclusive) contado a partir da primeira Data de Integralização, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado da totalidade (e não menos que a totalidade) das Notas Comerciais ("**Resgate Antecipado Facultativo Total**"), mediante o pagamento, pagamento (a) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido (b) da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente

anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, (c) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais, devidos e não pagos até a data da Resgate Antecipado Facultativo Total, se houver ("**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total**"), e (d) de prêmio previsto no Termo de Emissão, incidente sobre os montante das alíneas (a), (b) e (c) acima, de acordo com a data do efetivo Resgate Antecipado ("**Prêmio de Resgate Antecipado**");

(w) **Amortização Antecipada Obrigatória**: A Companhia deverá no prazo de até 40 (quarenta) dias corridos, contados da ocorrência de qualquer cessão, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Companhia (i) de qualquer Ativo Relevante (conforme definido no Termo de Emissão), e/ou (ii) de qualquer participação societária detida pela Companhia, direta ou indiretamente, em quaisquer de suas controladas ou investidas; utilizar 100% (cem por cento) dos recursos líquidos recebidos em razão das operações descritas nos itens "(i)" e "(ii)" acima, para promover a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, devendo a Securitizadora realizar a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na mesma proporção em até 05 (cinco) Dias Úteis do recebimento do valor da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais ("**Amortização Extraordinária Obrigatória**"). O valor a ser pago a título de Amortização Extraordinária Obrigatória será equivalente (a) à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (b) da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória (exclusive); e (c) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, se houver ("**Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória**");

(x) **Oferta de Resgate Antecipado:** A Companhia poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar oferta de resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, endereçada à Securitizadora ("**Oferta de Resgate Antecipado**"). A Oferta de Resgate Antecipado deverá ter por objeto a oferta da totalidade das Notas Comerciais, e será operacionalizada de acordo com o disposto no Termo de Emissão;

(y) **Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, ambos calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança ("**Encargos Moratórios**");

(z) **Garantias**: Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, incluindo Encargos Moratórios (conforme

definido no Termo de Emissão), devidos pela Emitente nos termos das Notas Comerciais e do Termo de Emissão, bem como eventuais indenizações, honorários, gastos com assessores legais e/ou honorários advocatícios sucumbenciais, todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora, inclusive em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais, do Termo de Emissão, dos CRI e da Oferta ("**Obrigações Garantidas**"), nos termos do artigo 897 e seguintes do Código Civil, os Srs. **FREDERICO PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO** ("**Frederico**"), **GUILHERME PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO** ("**Guilherme**")**, RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA** ("**Rodolfo**")**, ANDRÉ PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO** ("**André**", e quando em conjunto com Frederico, Guilherme e Rodolfo, "**Avalistas PF**")**,** bem como a **FGR PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.719.761/0001-47 ("**FGR Participações**, e quando em conjunto com os Avalistas PF, "**Avalistas**"), se obrigam, solidariamente com a Emitente e solidários entre si, em caráter irrevogável e irretratável, perante a Securitizadora, como Avalistas e principais pagadores, responsáveis pelas Obrigações Garantidas, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, quer seja pela Emitente ou pelos Avalistas, independentemente de outras garantias contratuais que possam vir a ser constituídas pela Emitente no âmbito da Oferta ("**Aval**")**;**

(aa) **Classificação de Risco**: Durante o prazo de vigência dos CRI, a Companhia deverá contratar e manter contratada a agência de classificação de risco para atualização da classificação de risco (*rating*) dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização ("**Agência de Classificação de Risco**"); e

(bb) **Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da Emissão e das Notas Comerciais seguirão de acordo com o quanto previsto no Termo de Emissão. Os termos utilizados com as letras iniciais grafadas em maiúsculo e não expressamente definidos nesta ata terão os significados a estes atribuídos no âmbito do Termo de Emissão.

(ii) Aprovar a autorização e delegação de poderes à Diretoria da Companhia para, direta ou indiretamente por meio de procuradores, tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Oferta, incluindo mas não se limitando à (a) celebração do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição e de seus respectivos e eventuais aditamentos; (b) a contratação dos Prestadores de Serviços da Oferta; (c) discussão, negociação, definição dos termos e condições do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição e de seus respectivos e eventuais aditamentos, ou ainda dos demais documentos e eventuais aditamentos no âmbito da Emissão e da Oferta; e (d) celebração de quaisquer outros instrumentos, contratos e documentos relacionados à Emissão e à Oferta, tais como declarações, requerimentos, termos, dentre outros, observado o disposto nas deliberações desta Reunião; e

(iii) Aprovar a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela Diretoria e/ou pelos procuradores da Companhia para implementação das matérias acima a serem deliberadas nesta data.

6. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente suspendeu os trabalhos até a lavratura desta ata. Reaberta a sessão pelo Sr. Presidente, foi a ata lida e unanimemente

aprovada, autorizada a lavratura em forma de sumário.

7. **Assinaturas: Mesa:** Bruno Altino Amaral David Rocha (Presidente); Rodrigo Marx Queiroz dos Santos (Secretário). **Conselheiros Presentes:** (i) Frederico Peixoto de Carvalho Craveiro, (ii) Guilherme Peixoto de Carvalho Craveiro, (iii) Rodolfo Dafico Bernardes de Oliveira, e (iv) Gustavo Kehil Jobim.

A presente ata é cópia fiel da via lavrada em livro próprio.

Aparecida de Goiânia-GO, 08 de julho de 2026.

_____	_____
Bruno Altino Amaral David Rocha	Rodrigo Marx Queiroz dos Santos
Presidente	Secretário

ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa FGR INCORPORACOES S/A consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
00155958119	BRUNO ALTINO AMARAL DAVID ROCHA
81353014134	RODRIGO MARX QUEIROZ DOS SANTOS

CERTIFICO O REGISTRO EM 10/07/2026 11:22 SOB Nº 20262027178.
PROTOCOLO: 262027178 DE 09/07/2026.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12612331783. CNPJ DA SEDE: 02171304000147.
NIRE: 52300007909. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 08/07/2026.
FGR INCORPORACOES S/A

SUZANA FONTES BORGES FILETI
SECRETÁRIA-GERAL
www.portaldoempreendedorgoiano.go.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

Aprovações Societárias da Avalista Pessoa Jurídica

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FGR PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF 07.719.761/0001-47
NIRE 523.0001.189.2

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 08 DE JULHO DE 2026

1. **Data, Hora e Local:** Realizada em 08 de julho de 2026, às 10 horas, na sede social da FGR Incorporações S.A. ("**Companhia**"), localizada na Avenida Primeira Avenida, S/N, Quadra 01-B, Lotes 16, 17 e 18, Condomínio Emp. Village, Cidade Vera Cruz, CEP: 74.934-600, no município de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás.

2. **Convocação e Presença:** Dispensada a convocação em face da presença da totalidade dos acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**").

3. **Mesa:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Bruno Altino Amaral David Rocha e secretariados pelo Sr. Rodrigo Marx Queiroz dos Santos.

4. **Ordem do Dia:** Com fundamento no inciso VII, do artigo 12 do Estatuto Social da Companhia, deliberar sobre:

   (i) Autorização para que a Companhia possa prestar garantia fidejussória, na forma de Aval (conforme abaixo definido), para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido) assumidas pela Emitente (conforme abaixo definida), no âmbito da 3ª (terceira) emissão de notas comerciais escriturais, com garantia fidejussória adicional, em série única, para colocação privada da **FGR INCORPORAÇÕES S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 02.171.304/0001-47, ("**Emissão", "Notas Comerciais**" e "**Emitente**" respectivamente), no valor total de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), com a emissão de 100.000 (cem mil) Notas Comerciais, observadas as condições do Termo de Emissão (conforme definido abaixo), a ser realizada nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("**Lei 14.195**"), e da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei do Mercado de Valores Mobiliários**"), e que serão objeto de colocação privada perante a **Canal Companhia De Securitização**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("**Securitizadora**"), nos termos a serem previstos no *"Termo de Emissão da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da FGR Incorporações S.A.*", a ser celebrado entre a Emitente, a Securitizadora, a Companhia e demais avalistas da Emissão ("**Termo de Emissão**").

   (ii) a autorização e delegação de poderes à Diretoria da Companhia para, direta ou indiretamente por meio de procuradores, tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários e/ou convenientes à realização da deliberação acima, incluindo, incluindo negociar todos os termos e condições que venham a ser aplicáveis à Oferta, inclusive, mas não se limitando, ao Aval e aos demais documentos da Oferta, e celebrar todos os documentos e praticar todos os atos a elas relacionados à Oferta e/ou ao Aval.

   (iii) a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela Diretoria e/ou pelos procuradores da Companhia para implementação das matérias acima a serem deliberadas nesta data.

5. **Deliberações:** Os acionistas da Companhia decidiram sem quaisquer ressalvas:

(iv) autorizar a Companhia, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, incluindo Encargos Moratórios (conforme definido no Termo de Emissão), devidos pela Emitente nos termos das Notas Comerciais e do Termo de Emissão, bem como eventuais indenizações, honorários, gastos com assessores legais e/ou honorários advocatícios sucumbenciais, todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora, inclusive em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais, do Termo de Emissão, dos CRI (conforme definido no Termo de Emissão) e da Oferta ("**Obrigações Garantidas**"), nos termos do artigo 897 e seguintes do Código Civil, a constituir e outorgar garantia fidejussória, na forma de aval, em conjunto com outros avalistas a serem indicados no Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, perante a Securitizadora, tornando a Companhia principal pagadora e responsável solidária com relação a todas as obrigações principais e acessórias que vierem a ser assumidas pela Emitente no âmbito do Termo de Emissão, independentemente de outras garantias contratuais que possam vir a ser constituídas pela Emitente no âmbito da Oferta ("**Aval**");

(v) autorizar a diretoria da Companhia, ou seus procuradores, conforme aplicável, a praticar(em) todos os atos necessários e/ou convenientes à realização, formalização, aperfeiçoamento ou conclusão da outorga do Aval, bem como a celebração de todos os contratos e/ou instrumentos que se fizerem necessários à outorga do Aval; e

(vi) ratificar todos e quaisquer atos já praticados pela diretoria da Companhia ou por seus procuradores, conforme aplicável, necessários à outorga do Aval.

6. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente suspendeu os trabalhos até a lavratura desta ata. Reaberta a sessão pelo Sr. Presidente, foi a ata lida e unanimemente aprovada, autorizada a lavratura em forma de sumário.

7. **Assinaturas: Mesa:** Bruno Altino Amaral David Rocha (Presidente); Rodrigo Marx Queiroz dos Santos (Secretário). **Acionistas Presentes: Fidelity Participações Ltda.**, representada por Frederico Peixoto Carvalho Craveiro; **Ecozen Participações Ltda.**, representada por Guilherme Peixoto Carvalho Craveiro; **Daberoli Participações Ltda.**, representada por Rodolfo Dafico Bernardes De Oliveira; e **AP Participações Ltda.**, representada por André Peixoto Carvalho Craveiro.

A presente ata é cópia fiel da via lavrada em livro próprio.

Aparecida de Goiânia-GO, 08 de julho de 2026.

Bruno Altino Amaral David Rocha
Presidente

Rodrigo Marx Queiroz dos Santos
Secretário

Fidelity Participações Ltda
Frederico Peixoto Carvalho Craveiro

Ecozen Participações Ltda
Guilherme Peixoto Carvalho Craveiro

Daberoli Participações Ltda
Rodolfo Dafico Bernardes De Oliveira

AP Participações Ltda
André Peixoto Carvalho Craveiro

ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa FGR PARTICIPACOES S/A consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
76765164120	ANDRE PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO
00155958119	BRUNO ALTINO AMARAL DAVID ROCHA
38780062172	FREDERICO PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO
29498309191	GUILHERME PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO
33094837115	RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA
81353014134	RODRIGO MARX QUEIROZ DOS SANTOS

CERTIFICO O REGISTRO EM 10/07/2026 11:21 SOB Nº 20262024012.
PROTOCOLO: 262024012 DE 09/07/2026.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12612331767. CNPJ DA SEDE: 07719761000147.
NIRE: 52300011892. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 08/07/2026.
FGR PARTICIPACOES S/A

SUZANA FONTES BORGES FILETI
SECRETÁRIA-GERAL
www.portaldoempreendedorgoiano.go.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

Estatuto Social da Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FGR INCORPORAÇÕES S/A
CNPJ/MF 02.171.304/0001-47
NIRE 523.0000.790.9

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 14 DE ABRIL DE 2026

LOCAL, DATA E HORA: Na sede da FGR INCORPORAÇÕES S/A ("Companhia"), à Av. Primeira Avenida, Quadra 01-B, Lotes 16, 17 e 18, Condomínio Empresarial Village, Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia - GO, CEP: 74.934-600, no dia 14 de abril de 2026, às 09:00 horas.

CONVOCAÇÃO: Dispensada em virtude do comparecimento de acionistas, representando a totalidade do capital social da Companhia, nos termos do art. 124, § 4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.").

PRESENÇA: Presentes os acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, conforme assinaturas apostas no Livro de Presença de Acionistas da Companhia. Dispensada a presença de representante dos auditores independentes da Companhia em linha com o disposto no artigo 134, §2º, da Lei das S.A. Presente, também, a Sra. Marília Andrade Campos Borges, membro do Comitê de Auditoria da Companhia.

MESA: Compuseram a referida mesa, como presidente o senhor Bruno Altino Amaral David Rocha, e para secretariá-lo o senhor Rodrigo Marx Queiroz dos Santos, nos termos do artigo 6º, parágrafo 3º do Estatuto Social da Companhia.

PUBLICAÇÕES LEGAIS: Foram publicados o Relatório da Administração e as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 ("Demonstrações Financeiras"), acompanhados das Notas Explicativas e do Relatório dos Auditores Independentes da Companhia, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, de forma resumida, na edição física do dia 31 de março de 2026 do jornal "O Hoje" em sua página 18, bem como, de forma completa, na edição digital do dia 31 de março de 2026 do jornal "O Hoje". Ainda, foi dispensada a publicação dos avisos de que trata o artigo 133 da Lei das S.A., nos termos do parágrafo 4º do referido artigo.

ORDEM DO DIA: Em Assembleia Geral Ordinária: **(1)** Tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025; **(2)** Deliberar sobre a proposta de destinação do lucro líquido do exercício social findo em 31 de dezembro de 2025; **(3)** Deliberar sobre (a) a ratificação da remuneração anual global dos administradores da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025; e (b) a fixação da remuneração anual global dos administradores da Companhia para o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2026. Em Assembleia Geral Extraordinária: **(1)** Deliberar sobre a alteração do Estatuto Social da Companhia, mediante (a) ajuste na nomenclatura do parágrafo 1º do artigo 2º, que passará a ser parágrafo único, (b) ajuste na nomenclatura do parágrafo 1º do artigo 11, que passará a ser parágrafo único, e (c) transferência

do artigo 21 para o Capítulo VIII, tornando-o o novo artigo 29, com a consequente renumeração dos demais artigos e referências cruzadas do Estatuto Social; **(2)** Tendo em vista a deliberação anterior, consolidar a redação do Estatuto Social da Companhia.

DELIBERAÇÕES: Após a aprovação da lavratura da presente sob a forma prevista no art. 130, §1º da Lei das S.A. e, após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, com o voto favorável de todos os acionistas, foram tomadas as seguintes deliberações:

Em Assembleia Geral Ordinária:

(1) Aprovar, sem restrições, emendas ou ressalvas, as contas dos administradores e as demonstrações financeiras auditadas relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

(2) Aprovar a seguinte destinação do lucro líquido do exercício de 2025, no valor de R$ R$ 460.647.860,57 (quatrocentos e sessenta milhões, seiscentos e quarenta e sete mil, oitocentos e sessenta reais e cinquenta e sete centavos):

> **(2.1)** O valor de R$23.032.393,03 (vinte e três milhões, trinta e dois mil, trezentos e noventa e três reais e três centavos), que corresponde a 5% do lucro líquido do exercício social, será destinado à reserva legal, nos termos do artigo 193 da Lei das S.A.
>
> **(2.2)** O valor de R$ 43.508.220,82 (quarenta e três milhões, quinhentos e oito mil, duzentos e vinte reais e oitenta e dois centavos), para distribuição de dividendos referente ao lucro líquido apurado no exercício de 2025, observadas as proporções das acionistas, valor esse que já foi declarado e pago ao longo do exercício de 2025.
>
> **(2.3)** O valor de R$ 394.107.246,72 (trezentos e noventa e quatro milhões, cento e sete mil, duzentos e quarenta e seis reais e setenta e dois centavos), para retenção na Reserva de Investimentos, prevista no art. 28, "e" do Estatuto Social Consolidado.

(3.a) Aprovar a ratificação da fixação da remuneração anual global dos administradores da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 no valor de R$3.109.351,63 (três milhões, cento e nove mil, trezentos e cinquenta e um reais e sessenta e três centavos).

(3.b) Aprovar a fixação da remuneração anual global dos administradores da Companhia para o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2026 em valor não inferior a R$10.418.237,55 (dez milhões, quatrocentos e dezoito mil, duzentos e trinta e sete reais e cinquenta e cinco centavos).

Em Assembleia Geral Extraordinária:

(1) Aprovar as seguintes alterações ao Estatuto Social da Companhia:

(1.a) Ajuste na nomenclatura do parágrafo 1º do artigo 2º, que passará a ser parágrafo único, de modo que ele passe a vigorar com a seguinte redação:

> *"Artigo 2º. A Companhia tem como sede e domicílio legal: Av. Primeira Avenida, s/n°, Quadra 01- B, Lote 16 17 e 18, Cond. Emp. Village, Bairro Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia-GO, CEP. 74.934-600.*
>
> *Parágrafo único. A Companhia poderá abrir, encerrar e alterar o endereço de filiais, escritórios e quaisquer outros estabelecimentos no país ou no exterior por deliberação da Diretoria."*

(1.b) Ajuste na nomenclatura do parágrafo 1º do artigo 11, que passará a ser parágrafo único, de modo que ele passe a vigorar com a seguinte redação:

> *"Artigo 11. Os membros do Conselho de Administração, os Diretores da Companhia e os membros do Conselho Fiscal tomarão posse mediante assinatura do respectivo termo de posse e estarão sujeitos aos requisitos, impedimentos, deveres, obrigações e responsabilidades previstos na Lei 6.404/76, sendo dispensada qualquer garantia de gestão.*
>
> *Parágrafo único. Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa."*

(1.c) Transferência do artigo 21 para o Capítulo VIII, tornando-o o novo artigo 29, sem alterações no conteúdo do artigo, com a consequente renumeração dos demais artigos e referências cruzadas do Estatuto Social:

> *"Artigo 29. A Companhia poderá elaborar balanços semestrais, trimestrais, ou em períodos inferiores, e declarar, por deliberação do Conselho de Administração ad referendum da Assembleia Geral:*
>
> > *a) O pagamento de dividendos ou juros sobre capital próprio, à conta do lucro apurado em balanço semestral, ou em período inferior, que poderão ser imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver;*
> >
> > *b) A distribuição de dividendos em períodos inferiores a 06 (seis) meses, ou juros sobre capital próprio, que poderão ser imputados ao valor do dividendo mínimo obrigatório, se houver, observados os limites legais; e*
> >
> > *c) O pagamento de dividendo intermediário ou juros sobre capital próprio, à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes no último balanço anual, semestral, ou em período inferior, que poderão ser imputados ao valor do dividendo mínimo obrigatório, se houver."*

(2) Aprovar a consolidação do Estatuto Social da Companhia para refletir as deliberações ora tomadas no item (1) acima, de forma que o Estatuto Social passe a vigorar conforme a redação constante do Anexo I à presente ata.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, deu por encerrados os trabalhos, tendo sido lavrada a presente que, depois de lida e aprovada à unanimidade, foi assinada pelos componentes da mesa, Sr. Bruno Altino Amaral David Rocha - Presidente e Sr. Rodrigo Marx Queiroz dos Santos - Secretário. Certifica-se que a presente é cópia fiel da original lavrada no Livro de Atas das Assembleias Gerais da FGR Incorporações S/A.

Aparecida de Goiânia/GO, 14 de abril de 2026.

Rodrigo Marx Queiroz dos Santos
Secretário

Bruno Altino Amaral David Rocha
Presidente

FGR INCORPORAÇÕES S/A
CNPJ/MF nº 02.171.304/0001-47
NIRE/JUCEG nº 523.0000.790.9

Anexo I

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

CAPÍTULO I
DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETIVO E DURAÇÃO

Artigo 1º. Sob a denominação social de FGR INCORPORAÇÕES S/A, fica organizada uma sociedade por ações, a qual reger-se-á nos termos do presente Estatuto, da Lei nº 6.404/76 e legislação complementar aplicável.

Artigo 2º. A Companhia tem como sede e domicílio legal: Av. Primeira Avenida, s/n°, Quadra 01-B, Lote 16 17 e 18, Cond. Emp. Village, Bairro Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia-GO, CEP. 74.934-600.

Parágrafo único. A Companhia poderá abrir, encerrar e alterar o endereço de filiais, escritórios e quaisquer outros estabelecimentos no país ou no exterior por deliberação da Diretoria.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto:
(i) Incorporação de empreendimentos imobiliários;
(ii) Compra e venda de imóveis;
(iii) Aluguel de imóveis próprios;
(iv) Atividade de urbanismo e urbanização;
(v) Participação em outras sociedades como sócio quotista ou acionista;
(vi) Indústria da construção civil, por conta própria ou o gerenciamento das atividades de terceiros, em obras civis, por empreitada ou administração;
(vii) Elaboração de projetos;
(viii) Prestação de serviços de processamento de informações e documentos;
(ix) Arrendamento ou cessão de direitos de marcas e patentes;

Artigo 4º. O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II
DO CAPITAL SOCIAL

Artigo 5º. O capital social é de R$820.000.000,00 (oitocentos e vinte milhões de reais), representado por 8.385.516 (oito milhões, trezentas e oitenta e cinco mil, quinhentas e dezesseis) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

§1º. Cada ação ordinária dará direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

§2º. Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia está autorizada a:

(a) Aumentar seu capital social até o limite de R$200.000.000,00(duzentos milhões de reais), sem a necessidade de alteração deste Estatuto Social, podendo emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição. O Conselho de Administração deverá determinar as condições para emissão das ações, incluindo preço e forma de integralização. A critério do Conselho de Administração, poderá ser excluído o direito de preferência ou reduzido o prazo para seu exercício, nas emissões de ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante (i) venda em bolsa ou subscrição pública, ou (ii) permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei, e dentro do limite do capital autorizado.

(b) Adquirir as próprias ações para permanência em tesouraria, podendo tais ações serem alienadas ou canceladas, sem diminuição do capital social, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

(c) De acordo com plano de remuneração baseado em ações aprovado nos termos da legislação aplicável, outorgar opção de compra ou subscrição de ações ou emitir ações, sem direito de preferência para os acionistas, em favor dos beneficiários previstos nos planos aprovados.

§3º. A Companhia está proibida de emitir partes beneficiárias ou ter partes beneficiárias em circulação.

§4º. A Companhia poderá contratar instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a escrituração de suas ações, as quais, nesse caso, serão mantidas em conta de depósito, em nome de seus titulares, sem emissão de certificados. A instituição depositária poderá cobrar dos acionistas o custo do serviço de transferência da propriedade das ações escriturais, observados os limites máximos fixados pela CVM.

CAPÍTULO III
DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 6º. A Assembleia Geral, com as funções e atribuições previstas em Lei, reunir-se-á ordinariamente, dentro dos quatro primeiros meses seguintes ao término do Exercício Social e extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem.

§1º. As deliberações da Assembleia Geral, ressalvadas as hipóteses especiais previstas em lei, serão tomadas por maioria absoluta de votos presentes, não se computando as abstenções.

§2º. As Assembleias Gerais serão convocadas e instaladas na forma da Lei nº 6.404/76.

§3º. As Assembleias Gerais serão presididas por qualquer membro do Conselho de Administração ou, na ausência destes, por aquele escolhido entre os presentes, acionista ou não e secretariadas

por um representante escolhido pelo Presidente da Assembleia dentre os presentes à reunião, acionista ou não.

Artigo 7º. Para facilitar os trabalhos, é recomendável que os acionistas, representantes legais e/ou os procuradores constituídos, para que possam comparecer às assembleias gerais, apresentem os respectivos documentos de representação e de comprovação de titularidade das ações de emissão da Companhia, em até 48 (quarenta e oito horas) antes da assembleia geral.

Artigo 8º. Independentemente das formalidades previstas em Lei, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os acionistas.

Artigo 9º. Compete à Assembleia Geral, além das atribuições previstas em lei:

I - Eleger e destituir os Conselheiros de Administração da Companhia;
II - Fixar o limite da remuneração global da Administração e do Conselho Fiscal, bem como sobre a adoção, estabelecimento, alteração ou modificação de qualquer plano de remuneração baseado em ações de emissão da Companhia que importe em diluição da participação dos acionistas;
III - Reformar o Estatuto;
IV - Deliberar sobre dissolução, liquidação, fusão, cisão, incorporação da Companhia, ou de qualquer sociedade na Companhia.
V - Deliberar sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos;
VI - Convocar os auditores independentes para prestar os esclarecimentos que entender necessários.
VII - Deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pelo Conselho de Administração.

CAPÍTULO IV
DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 10. A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, com os poderes conferidos pela Lei Aplicável e de acordo com este Estatuto Social.

Artigo 11. Os membros do Conselho de Administração, os Diretores da Companhia e os membros do Conselho Fiscal tomarão posse mediante assinatura do respectivo termo de posse e estarão sujeitos aos requisitos, impedimentos, deveres, obrigações e responsabilidades previstos na Lei 6.404/76, sendo dispensada qualquer garantia de gestão.

Parágrafo único. Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

Artigo 12. A Companhia poderá instituir comitês auxiliares, de caráter consultivo, os quais terão o propósito de assessorar o Conselho de Administração, assegurando objetividade, consistência e qualidade ao processo decisório, analisando com profundidade as matérias de sua especialidade, conforme deliberação do Conselho de Administração.

Artigo 13. A Assembleia Geral Ordinária fixará o montante anual global da remuneração dos administradores da Companhia, cabendo ao Conselho de Administração deliberar sobre a sua distribuição entre seus membros e a Diretoria.

CAPÍTULO V
DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 14. A Sociedade terá um Conselho de Administração, composto por no mínimo 04 (quatro) e no máximo 05 (cinco) membros efetivos, dentre os quais haverá de 01 (um) a 02 (dois) Conselheiros Independentes.

§1º. A eleição e a destituição dos membros do Conselho de Administração dar-se-á pela Assembleia Geral, devendo permanecer em exercício nos respectivos cargos e no exercício de suas funções, até a investidura de seus sucessores, exceto se de outra forma for deliberado pela Assembleia Geral.

§2º. O Presidente do Conselho será eleito pelos próprios Conselheiros, por maioria de votos, na primeira reunião que se seguir à eleição majoritária do Conselho de Administração.

§3º. O mandato unificado dos membros do Conselho de Administração será de 2 (dois) anos, contados da Assembleia Geral que os elegeu, podendo haver reeleição.

§4º. "Conselheiro Independente" significa o membro do Conselho de Administração que:

(a) Não detenha, direta ou indiretamente, participação relevante na Companhia, no Acionista Controlador (assim entendido aquele acionista ou grupo de acionistas que, conjuntamente, possua a maioria do capital votante da Companhia), nas SPEs Imobiliárias (assim entendidas as sociedades investidas da Companhia por meio da qual ela desenvolve seus empreendimentos imobiliárias, seja a Companhia a Controladora ou não), ou em Afiliadas (assim entendidas as sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum com a pessoa ou entidade de referência), que represente 10% (dez por cento) ou mais do capital de tais sociedades;

(b) Não seja Acionista Controlador, Controlador Final, membro do grupo de Controle ou de outro grupo com participação, direta ou indireta, equivalente a 10% (dez por cento) ou mais no capital social da Companhia ou das SPEs Imobiliárias;

(c) Não seja Parte Relacionada da Companhia, dos Acionistas signatários de Acordo de Acionistas registrado na sede da Companhia envolvendo o Acionista Controlador, do Acionista Controlador, do Controlador Final, ou das SPEs Imobiliárias;

(d) Não esteja vinculado, direta ou indiretamente, por acordo de acionistas envolvendo a Companhia, Acionista Controlador, Controlador Final ou SPEs Imobiliárias;

(e) Não tenha sido empregado, conselheiro ou diretor da Companhia ou Sociedades Investidas há, pelo menos, 3 (três) anos;

(f) Não esteja fornecendo, comprando ou oferecendo (negociando), direta ou indiretamente, serviços e/ou produtos à Companhia ou às SPEs Imobiliárias;

(g) Não seja cônjuge (ou companheiro) ou parente até segundo grau de algum diretor ou gerente da Companhia ou das SPEs Imobiliárias;

(h) Não receba outra remuneração da Companhia, além dos honorários de Conselheiro ou de membro de Comitê (dividendos oriundos de participação não relevante no capital estão excluídos desta restrição);

(i) Não tenha sido sócio, nos últimos 3 (três) anos, de firma de auditoria que audite ou tenha auditado a Companhia ou as SPEs Imobiliárias neste mesmo período;

(j) Não seja membro de entidade sem-fins lucrativos que receba recursos financeiros significativos da Companhia ou das SPEs Imobiliárias; e

(k) Não dependa financeiramente da remuneração da Companhia.

Artigo 15. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, ao menos 06 (seis) vezes ao ano, de forma bimestral e, extraordinariamente, sempre que o interesse social assim exigir, mediante convocação enviada pelo Presidente do Conselho aos demais conselheiros ou, em caso de demora, por qualquer dos conselheiros aos demais, com antecedência mínima de 7 (sete) dias e com apresentação prévia da pauta dos assuntos a serem tratados. A convocação poderá ser feita via e-mail ou via aplicativo de mensagens.

§1º. As Reuniões do Conselho de Administração instalar-se-ão em primeira convocação com a presença da maioria de seus membros eleitos e/ou em exercício, por si ou representados por outro Conselheiro, nos termos de procuração específica outorgada para tal finalidade, a qual será registrada juntamente com a respectiva ata e, em segunda convocação, com qualquer número de membros.

§2º. As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariadas por quem ele indicar, conselheiro ou não. No caso de ausência temporária do Presidente do Conselho de Administração, as reuniões serão presididas por um Conselheiro escolhido pelo voto da maioria dos demais membros do Conselho de Administração presentes, cabendo, ao então presidente da reunião, indicar o secretário.

§3º. Independentemente das formalidades de convocação previstas neste Artigo, serão consideradas validamente instaladas, e as respectivas deliberações validamente tomadas, as reuniões do Conselho de Administração que a elas compareçam todos os conselheiros, por si ou representados por outro conselheiro, nos termos de procuração específica outorgada para tal finalidade, a qual será registrada juntamente com a respectiva ata.

§4º. Os conselheiros poderão participar das reuniões por meio de conferência telefônica, videoconferência ou qualquer outro meio eletrônico, desde que todos os participantes possam ser claramente identificados, caso em que a reunião será considerada realizada no local onde estiver o

Presidente da reunião. O conselheiro que assim participar à distância será considerado como presente em referida reunião.

§5º. Os conselheiros poderão votar (inclusive antecipadamente) à distância, por meio de conferência telefônica, videoconferência ou qualquer outro meio eletrônico, desde que envie seu voto por escrito via correio eletrônico (e-mail), aplicativo de mensagens, carta registrada ou carta entregue em mãos ao Presidente da reunião antes do encerramento, lavratura e assinatura da respectiva ata.

§6º. O Conselho de Administração poderá admitir outros participantes em suas reuniões, com a finalidade de acompanhar as deliberações e/ou prestar esclarecimentos de qualquer natureza, vedado a estes, entretanto, o direito de voto.

Artigo 16. As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas pela maioria de votos dos membros presentes, tendo tal órgão as seguintes atribuições, além daquelas previstas em Lei:

I - Fixar a orientação geral dos negócios e do planejamento estratégico da Companhia e de suas "Sociedades Investidas";

II - Aprovar o orçamento anual, o plano de negócios, bem como quaisquer planos de estratégia, de investimento, anuais e/ou plurianuais;

III – Aprovar os projetos de expansão da Companhia e o organograma de cargos e salários para a diretoria estatutária;

IV - Fixar as diretrizes, missões, valores e visão da Companhia e de suas Sociedades Investidas, levando em consideração a recomendação da Diretoria da Companhia;

V- Eleger, destituir e avaliar os diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações, bem como aprovar a eleição e destituição dos diretores de suas Sociedades Investidas;

VI - Fiscalizar a gestão dos diretores da Companhia, examinando a qualquer tempo os livros e papéis da Companhia e de suas Sociedades Investidas e/ou solicitando informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e quaisquer outros atos;

VII - Manifestar-se sobre as demonstrações financeiras e sobre o relatório e contas da administração e contas da Companhia, com emissão de parecer à Assembleia Geral;

VIII - Propor à Assembleia Geral da Companhia a retenção de dividendos, bem como qualquer alteração da política de distribuição de dividendos e a criação de reservas estatutárias, tanto da Companhia, quanto de qualquer das Sociedades Investidas;
IX - Aprovar a proposta da administração de distribuição de dividendos, ainda que intercalares ou intermediários, ou pagamento de juros sobre o capital próprio com base em balanços semestrais, trimestrais ou mensais;

X – Aprovar a proposta de orçamento anual e/ou quaisquer modificações ao orçamento previamente aprovado com relação à Companhia e a suas Sociedades Investidas;

XI - Aprovar a transferência, cessão e/ou antecipação de recebíveis de ativos da Companhia ou de qualquer de suas Sociedades Investidas, cujo valor consolidado — considerada uma única operação ou várias operações realizadas em um período de 12 (doze) meses — seja superior a 1% (um por cento) do Patrimônio Líquido consolidado, conforme apurado nas últimas demonstrações financeiras trimestrais ou anuais aprovadas pela Companhia, ou a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), o que ocorrer primeiro, exceto no caso de venda, dação, cessão e/ou transferência de imóveis no curso ordinário dos negócios da Companhia ou das Sociedades Investidas;

XII - Deliberar sobre a alienação ou a constituição de ônus reais sobre bens imóveis, móveis e intangíveis de valor superior a 1% (um por cento) do Patrimônio Líquido consolidado, conforme apurado nas últimas demonstrações financeiras trimestrais ou anuais aprovadas pela Companhia, ou a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), o que ocorrer primeiro;

XIII - Aprovar as políticas e normas internas da Companhia e de suas Sociedades Investidas, que o Conselho de Administração venha a entender necessárias à melhor condução dos negócios sociais ou que venham a ser aprovadas pela Assembleia Geral;

XIV – Aprovar a contratação, pela Companhia e/ou suas Sociedades Investidas, de empréstimos, garantias, operações bancárias para postergação de pagamento, oneração de ativos e/ou outras operações de natureza similar que representem obrigação para a Companhia e/ou suas Sociedades Investidas, bem como a concessão, pela Companhia ou qualquer de suas Sociedades Investidas, de empréstimos, garantias, oneração de ativos e/ou outras operações de natureza similar em favor da Companhia ou de qualquer das Sociedades Investidas, sempre que, considerada uma única operação ou operações de mesma natureza realizadas em um período de 12 (doze) meses, o valor consolidado seja superior a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido consolidado (conforme apurado nas últimas demonstrações financeiras trimestrais ou anuais aprovadas pela Companhia) ou a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), o que ocorrer primeiro;

XV – Aprovar a celebração de qualquer operação de qualquer natureza entre a Companhia e/ou qualquer de suas Sociedades Investidas, de um lado, com qualquer de suas Partes Relacionadas, Acionistas ou Afiliadas, de outro lado, que (a) excedam R$ 100.000,00 (cem mil reais) ou (b) que não sejam realizadas no curso ordinário dos negócios da Companhia e/ou condições comutativas de mercado, vedada a participação na deliberação, de conselheiro com interesse conflitante, real ou potencial. Caso aprovadas, as Operações com Partes Relacionadas deverão ser realizadas em termos e condições comutativas de mercado;

XVI - Monitorar conformidade (compliance) e riscos da Companhia e das Sociedades Investidas;

XVII - Nomear, destituir ou substituir os Auditores Independentes da Companhia e das Sociedades Investidas;

XVIII - Aprovar a realização de investimento, compra ou contratação de qualquer natureza, não previsto em orçamento da Companhia e de suas Sociedades Investidas, cujo valor consolidado,

considerada uma única operação ou várias operações realizadas, em um período de 12 (doze) meses, supere R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais);
XIX - Deliberar, nos termos da competência atribuída pelo artigo 59 da Lei 6.404/76, sobre a emissão de debêntures simples, conversíveis (em caso de obtenção do registro de companhia aberta) ou não conversíveis em ações, o modo de subscrição ou colocação e o tipo das debêntures a serem emitidas, sua remuneração, condições de pagamento dos juros, participação nos lucros e prêmio de reembolso das debêntures, se houver; bem como sobre a emissão de notas comerciais ou quaisquer outros valores mobiliários representativos de dívida;

XX – Declarar dividendos intermediários e intercalares, bem como juros sobre o capital próprio, nos termos da Lei 6.404/76 e demais leis aplicáveis;

XXI - Aprovar a aquisição de ações de emissão da Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria, bem como sobre sua revenda, recolocação no mercado ou cancelamento, observadas as normas e disposições legais aplicáveis;

XXII – Manifestar-se de forma favorável ou contrária a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, nos termos das normas e disposições legais aplicáveis;

XXIII – Deliberar sobre a aprovação ou cancelamento de programas de remuneração baseados em ações, no âmbito de qualquer plano de remuneração baseado em ações de emissão da Companhia e/ou das Sociedades Investidas, inclusive em casos em que importem na diluição da participação dos acionistas, devidamente aprovados pela Assembleia Geral, ou instrumentos similares também aprovados pela Assembleia Geral;

XXIV – Decidir o voto da Companhia em qualquer assembleia geral ou reunião de sócios de suas Sociedades Investidas, conforme aplicável, desde que relacionadas e dentro das limitações das matérias previstas neste Artigo.

§1º. Para fins deste Estatuto: “Sociedades Investidas” significa toda e qualquer sociedade controlada, direta ou indiretamente, pela Companhia, nos termos do artigo 243, §2º, da Lei nº 6.404/76, bem como outras sociedades nas quais a Companhia detenha participação relevante.

§2º. Para fins deste Estatuto: “Partes Relacionadas” significa (i) os Acionistas e seus sócios, diretos e indiretos, bem como seus respectivos cônjuges (ou companheiros), irmãos, ascendentes (naturais ou civis) ou descendentes (naturais ou civis), parentes até o terceiro grau ou qualquer Afiliada ou entidade em que quaisquer das Pessoas referidas neste item detenha mais do que 10% do capital social total e ainda (ii) os administradores da Companhia ou de qualquer de suas Sociedades Investidas, bem como seus respectivos cônjuges (ou companheiros), irmãos, ascendentes de primeiro ou segundo grau e descendentes (naturais ou civis) ou qualquer Afiliada ou entidade em que quaisquer das Pessoas referidas neste item detenha mais do que 10% do capital social total);

Artigo 17. Em caso de afastamento ou vacância permanente do cargo de qualquer membro do Conselho de Administração, por qualquer razão, seu substituto será nomeado pelos membros

remanescentes do próprio Conselho de Administração, por maioria de votos, que exercerá o cargo até a próxima Assembleia Geral.

Artigo 18. Em caso de impedimento temporário ou ausência, exceto por conflito de interesses, o Conselheiro temporariamente impedido ou ausente poderá outorgar procuração a outro membro do Conselho de Administração, para que esse vote, em seu nome, nas Reuniões do Conselho de Administração. Alternativamente, em caso de ausência temporária de qualquer membro do Conselho de Administração, o membro do Conselho de Administração ausente poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto nos termos do §5º do Artigo 15.

Artigo 19. Ao término de cada reunião do Conselho deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser transcrita no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração da Companhia e assinada por todos os conselheiros presentes à reunião. Os votos proferidos por conselheiros que participarem remotamente da reunião, ou que tenham se manifestado na forma do item acima, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração, devendo a cópia da comunicação entregue ao Presidente do Conselho de Administração nos termos do item acima, conforme o caso, contendo o voto do Conselheiro, ser juntada ao Livro logo após a transcrição da ata.

§1º. Serão arquivadas, na Junta Comercial competente, e publicadas as atas das reuniões do Conselho de Administração que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.

§2º. Qualquer voto proferido em qualquer Reunião do Conselho de Administração por qualquer dos conselheiros em violação a qualquer Acordo de Acionistas registrado perante a sede da Companhia deverá ser desconsiderado e não será computado, conforme determina o Artigo 118, §8º, da Lei das Sociedades por Ações, pelo presidente da reunião.

Artigo 20. Por deliberação do Conselho de Administração da Companhia, poderão ser criados, a qualquer momento, comitês ou grupos de trabalho com objetivos definidos de assessoramento ao Conselho de Administração da Companhia (em conjunto, "Comitês"), cabendo ao Conselho de Administração a definição e aprovação de sua composição, mandato, atribuições e regimento interno. Cada Comitê que vier a ser criado terá papel consultivo somente e suas opiniões não vincularão de forma alguma qualquer Conselheiro da Companhia.

CAPÍTULO VI
DA DIRETORIA

Artigo 21. A Diretoria é o órgão de representação da Companhia, competindo-lhe praticar todos os atos de gestão dos negócios sociais. A Diretoria não é um órgão colegiado, podendo, contudo, reunir-se, sempre que necessário, para tratar de aspectos operacionais. A Diretoria da Companhia será composta de, no mínimo, 02 (dois) e, no máximo, 05 (cinco) membros, acionistas ou não, residentes no País, eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração, com as seguintes denominações: Diretor(a) Financeiro- Administrativo, Diretor(a) Comercial, Diretor(a) de Novos Negócios, Diretor(a) de Suprimentos, Obras, Patrimônio e Segurança e Diretor(a) de Relação com Investidores e Estratégias Corporativas. Todos os diretores terão mandatos de 3 (três) anos,

podendo ser reeleitos conjunta ou separadamente, sendo que o mandato dos diretores estende-se até a investidura dos novos eleitos.

Artigo 22. Em caso de vacância em qualquer cargo de Diretor(a), ou impedimento do titular, será convocada reunião do Conselho de Administração dentro de 30 (trinta) dias da data da vacância, para eleger o substituto, que completará o restante do mandato.

Artigo 23. Compete à Diretoria da Companhia administrar e gerir os negócios da Companhia, observadas a política e orientação previamente traçadas pela Assembleia Geral de Acionistas e pelo Conselho de Administração, especialmente:

I – Cumprir e fazer cumprir este Estatuto e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral de Acionistas;

II – Planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades da Companhia;

III – Propor e acompanhar as metas para o desempenho e os resultados das diversas áreas da Companhia e orçamento da Companhia;

IV – Elaborar e acompanhar o plano de organização da Companhia e emitir as normas correspondentes;

V – Representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, observado o previsto no Artigo 25.

Artigo 24. A competência dos Diretores da Companhia, além das funções, atribuições e poderes a eles designados pela Assembleia Geral de Acionistas, e observadas a política e orientação previamente traçadas pela Assembleia Geral de Acionistas, consistirá:

I – O(a) Diretor Financeiro-Administrativo: (i) coordenar e dirigir as operações financeiras da Companhia; (ii) otimizar e gerir as informações e os resultados econômico-financeiros da Companhia; (iii) acompanhar os resultados das sociedades controladas e coligadas e preparar as demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia; (iv) coordenar a implantação de sistemas financeiros e de informação gerencial; (v) promover estudos e propor alternativas para o equilíbrio econômico-financeiro da Companhia; (vi) responsabilizar-se pela contabilidade da companhia para atendimento das determinações legais; (vii) gerenciar a estrutura interna de tecnologia da informação da Companhia; (viii) participar ativamente em reuniões executivas para compartilhar ideias, avaliar opções e estabelecer políticas.

II – O(a) Diretor(a) Comercial: (i) coordenar, supervisionar, estabelecer e definir as diretrizes e as políticas da área de vendas; (ii) providenciar pesquisas de mercado e de concorrência; (iii) desenvolver e implementar estratégia de vendas; (iv) planejar, definir e coordenar as atividades das áreas de marketing; (v) sugerir e acompanhar o desenvolvimento de novos produtos; (vi) planejar, organizar e dirigir as atividades que envolvem o relacionamento da Companhia com seus clientes; (vii) participar ativamente em reuniões executivas para compartilhar ideias, avaliar opções e estabelecer políticas.

III – O(a) Diretor(a) de Novos Negócios: (i) localizar, planejar e definir novas áreas para o desenvolvimento de novos empreendimentos pela Companhia; (ii) coordenar a aprovação dos projetos em todos os órgãos competentes; (iii) planejar, definir e coordenar as atividades das áreas e dos contratados para licenciamento e aprovação dos projetos; (iv) representar a Companhia perante os órgãos de controle; (v) participar ativamente em reuniões executivas para compartilhar ideias, avaliar opções e estabelecer políticas.

IV - O(a) Diretor(a) de Suprimentos, Obras, Patrimônio e Segurança: (i) planejar, organizar e controlar atividades, contratos, equipes de trabalho e recursos para execução das obras; (ii) desempenhar a execução e fiscalização de obra civil, estando responsável tecnicamente por esta; (iii) acompanhar os avanços tecnológicos, organizando-os e colocando-os a serviço da demanda da companhia; (iv) planejar, orientar, controlar e supervisionar as atividades da área; (v) desenvolver ações para redução de custos e elaboração de relatórios gerenciais de controle e acompanhamento da área; (vi) atuar na definição de metas, melhorias de processos e manter o acompanhamento dos indicadores da área, alinhando com as estratégias da companhia; (vii) responsabilizar-se por desenhar as políticas e processos, criando os fluxos da área; (viii) participar ativamente em reuniões executivas para compartilhar ideias, avaliar opções e estabelecer políticas.

V – O(a) Diretor(a) de Relação com Investidores e Estratégias Corporativas: (i) planejar e coordenar as atividades de estratégias corporativas da Companhia; (ii) conduzir o processo de posicionamento estratégico, subsidiando a Companhia com análises de oportunidade de negócio; (iii) responsabilizar-se por desenhar as políticas e processos, criando os fluxos da área de estratégias corporativas; (iv) realizar o levantamento e análise de informações sobre os aspectos econômicos e financeiros, a fim de contribuir na elaboração de planos de ação para alcance dos objetivos da Companhia; (v) responsabilizar-se pelo desenvolvimento de novas oportunidades de negócios, alavancando contatos, buscando o desenvolvimento de entrega dos empreendimentos e melhorando a eficiência de projetos em favor da contratante; (vi) responsabilizar-se pela elaboração de reportes gerenciais com os principais indicadores da contratante; (vii) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades de representação da Companhia perante instituições financeiras e os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais, competindo-lhe prestar informações aos investidores, à CVM, ao Banco Central do Brasil, às Bolsas de Valores em que a Companhia venha a ter seus valores mobiliários negociados e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme legislação aplicável, no Brasil e no exterior.

Artigo 25. A representação da Companhia, em todos os atos que envolvam obrigações ou responsabilidades, cabe:

I – a quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto;

II – a 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador; ou

III – a 1 (um) ou mais procuradores em conjunto, observados os poderes especificados em procuração.

§1º. Compete ao Diretor Financeiro- Administrativo em conjunto com qualquer outro Diretor: (i) Abrir e encerrar contas bancárias; (ii) Movimentação das contas bancárias, emissão de cheques e endosso de cheques para depósito em contas bancárias da Companhia; (iii) Firmar contratos de empréstimos, financiamentos e outros que resultem em obrigações para a Companhia, observando, por operação, o disposto no Artigo 16; (iv) Firmar contratos de fiança e prestação de garantias reais, avais e endosso ou quaisquer outras garantias, exclusivamente em favor de empresas controladas pela Companhia, neste caso sem limite de valor; (v) alienar bens móveis e imóveis da sociedade, inclusive os que integrem o Ativo Permanente, gravá-los mediante alienação fiduciária ou dá-los em locação, observando, por operação, o disposto no Artigo 16.

§2º. O(a) Diretor Financeiro-Administrativo, sempre em conjunto com um dos demais Diretores, poderá nomear procuradores, que sempre agirão em conjunto de 2 (dois), para o desempenho das atividades relacionadas a movimentação das contas bancárias, emissão de cheques e endosso de cheques para depósito em contas bancárias da Companhia.

§3º. Para a compra ou venda de quaisquer bens objeto de comercialização e para firmar contratos e obrigações, o(a) Diretor(a) a que tais contratos estiverem relacionados atuará em conjunto com o Diretor Financeiro- Administrativo. Quando a compra ou venda de quaisquer bens objeto de comercialização e os contratos e obrigações forem relacionados às atividades do(a) Diretor(a) Financeiro-Administrativo, este atuará em conjunto com qualquer outro(a) Diretor(a). Poderão ser nomeados procuradores, que sempre agirão em conjunto de 2 (dois), para a compra ou venda de quaisquer bens objeto de comercialização e para firmar contratos e obrigações.

§4º. As demais procurações serão outorgadas sempre mediante a assinatura conjunta de 2 (dois) diretores.

§5º. As normas internas de administração da Companhia, tal como o Regimento Interno da Administração, poderão estabelecer formalidades mais restritivas para representação da Companhia que as constantes deste Estatuto.

CAPÍTULO VII
DO CONSELHO FISCAL

Artigo 26. A sociedade terá um Conselho Fiscal, composto de 03 (três) membros efetivos e igual números de suplentes, com atribuições previstas em Lei, que será instalado quando solicitado pelos acionistas, e funcionará em regime não permanente, conforme estabelecido por Assembleia Geral que também fixará a remuneração dos respectivos conselheiros.

§1º. Os membros do Conselho Fiscal elegerão seu Presidente, ao qual caberá a coordenação dos trabalhos do Conselho Fiscal durante suas reuniões, e determinarão o seu regimento interno, com as suas regras de organização, na primeira reunião do Conselho Fiscal a ser realizada após a sua instalação.

§2º. Os membros do Conselho Fiscal serão substituídos, em suas faltas e impedimentos, pelo respectivo suplente. Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo

suplente ocupará seu lugar. Não havendo suplente, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

§3º. Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá, nos termos da Lei 6.404/76, sempre que necessário e analisará, ao menos trimestralmente, as demonstrações financeiras.

CAPÍTULO VIII
DO EXERCÍCIO SOCIAL, BALANÇO E DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS

Artigo 27. O exercício fiscal terá início em 1º janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantados o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras.

Artigo 28. Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro. O lucro líquido apurado no exercício terá a seguinte destinação:

a) A parcela de 5% (cinco por cento) será deduzida para a constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social, observado o disposto na Lei 6.404/76;

b) A parcela correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) do lucro líquido, calculado sobre o saldo obtido com as deduções e acréscimos previstos na Lei 6.404/76, será distribuída aos acionistas como dividendo anual mínimo obrigatório;

c) Uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências nos termos da Lei 6.404/76;

d) Uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do artigo 196 da Lei 6.404/76;

e) Ainda, a Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Investimentos”, que terá por finalidade o reforço de caixa para condução dos negócios da Companhia, bem como possibilitar o crescimento orgânico da Companhia, e que será constituída por até 100% (cem por cento) do saldo remanescente do lucro líquido, após as deduções e destinações legais e estatutárias, especialmente, aquelas estabelecidas acima, salvo se de outra forma deliberado pelos acionistas, reunidos em Assembleia Geral, conforme aplicável. O limite máximo para a constituição da Reserva de Investimentos será o montante correspondente ao valor do capital social da Companhia subtraído dos saldos das demais reservas de lucros da Companhia, nos termos do artigo 199 da Lei 6.404/76, sendo que, atingido esse limite, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou na distribuição de dividendos.

Artigo 29. A Companhia poderá elaborar balanços semestrais, trimestrais, ou em períodos inferiores, e declarar, por deliberação do Conselho de Administração *ad referendum* da Assembleia Geral:

a) O pagamento de dividendos ou juros sobre capital próprio, à conta do lucro apurado em balanço semestral, ou em período inferior, que poderão ser imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver;

b) A distribuição de dividendos em períodos inferiores a 06 (seis) meses, ou juros sobre capital próprio, que poderão ser imputados ao valor do dividendo mínimo obrigatório, se houver, observados os limites legais; e

c) O pagamento de dividendo intermediário ou juros sobre capital próprio, à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes no último balanço anual, semestral, ou em período inferior, que poderão ser imputados ao valor do dividendo mínimo obrigatório, se houver.

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 30. Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 31. A Companhia deverá observar os acordos de acionistas arquivados em sua sede, sendo vedado o registro de transferência de ações e o cômputo de voto proferido em Assembleia Geral contrário aos seus termos.

Artigo 32. A Companhia será dissolvida nos casos previstos em Lei e a sua liquidação se processará de acordo com o estabelecido nos termos da Lei nº 6.404/76.

Artigo 33. A alienação de Controle da Companhia deverá observar o disposto na legislação sobre a obrigatoriedade de realização de oferta pública de aquisição de ações, conforme aplicável.

Artigo 34. O presente Estatuto Social será regido e interpretado de acordo com as leis do Brasil.

Artigo 35. Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pelo Conselho de Administração e regulados de acordo com o que preceitua a Lei 6.404/76.

Artigo 36. Observado o disposto na Lei 6.404/76, o valor do reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes terá por base o valor patrimonial, constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral.

ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa FGR INCORPORACOES S/A consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
00155958119	BRUNO ALTINO AMARAL DAVID ROCHA
81353014134	RODRIGO MARX QUEIROZ DOS SANTOS

CERTIFICO O REGISTRO EM 30/04/2026 10:39 SOB Nº 20261323067.
PROTOCOLO: 261323067 DE 28/04/2026.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12608101230. CNPJ DA SEDE: 02171304000147.
NIRE: 52300007909. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 14/04/2026.
FGR INCORPORACOES S/A

SUZANA FONTES BORGES FILETI
SECRETÁRIA-GERAL
www.portaldoempreendedorgoiano.go.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

Estatuto Social da Avalista Pessoa Jurídica

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FGR PARTICIPAÇÕES S/A.
CNPJ/MF nº 07.719.761/0001-47
NIRE/JUCEG nº 523.0001.189.2

ATA DE REUNIÃO DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

REALIZADA EM 30 DE DEZEMBRO DE 2025

LOCAL, DATA E HORA: Na sede da FGR PARTICIPAÇÕES S/A ("Companhia"), à Av. Primeira Avenida, Quadra 01-B, Lote 17 , Sala 20, Condomínio Empresarial Village, Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia - GO, CEP: 74.935-900, no dia 30 de dezembro de 2025, às 11:00 horas.

CONVOCAÇÕES E PUBLICAÇÕES: Dispensada a convocação em virtude do comparecimento de acionistas, representando a totalidade do capital social da Companhia, nos termos do art. 124, § 4º da Lei nº 6.404/1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

PRESENÇA: Presentes os acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas apostas no Livro de Presença de Acionistas da Companhia.

MESA: Compuseram a referida mesa, como presidente a senhora Hilda Martins de Queiroz, e para secretariá-lo o senhor Bruno Altino Amaral David.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: 1**)** O aumento do capital social da Companhia, por meio da capitalização de parte do saldo da reserva de lucros da Companhia, no valor de R$792.679.800,00 (setecentos e noventa e dois milhões, seiscentos e setenta e nove mil e oitocentos reais), sem a emissão de novas ações, nos termos do Artigo 169, §1º da Lei das Sociedades por Ações; e **2)** Uma vez aprovadas as matérias constantes dos itens anteriores, deliberar sobre a alteração da redação do Artigo 5º, *caput*, do Estatuto Social da Companhia, bem como sobre a sua consolidação.

DELIBERAÇÕES: Após a aprovação da lavratura da presente sob a forma prevista no art. 130, § 1º da Lei nº 6.404/1976 e, após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, os acionistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições:

1) Aprovar, nos termos do artigo 169, §1º da Lei das Sociedades por Ações, o aumento do capital social da Companhia, no valor de R$792.679.800,00 (setecentos e noventa e dois milhões, seiscentos e setenta e nove mil e oitocentos reais), mediante a capitalização de parcela do saldo da Reserva de Lucros da Companhia, sem a emissão de novas ações, passando capital social da Companhia, conforme alterado nos termos da deliberação constante do item anterior, de R$7.320.200,00 (sete milhões, trezentos e vinte mil e duzentos reais), representado por 7.320.200 (sete milhões, trezentos e vinte mil e duzentas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, para R$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), representado por 7.320.200 (sete milhões, trezentos e vinte mil e duzentas)ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

2) Tendo em vista as deliberações tomadas nos itens 1 acima, aprovar a alteração da redação do Artigo 5º, *caput*, do Estatuto Social da Companhia, de forma que ele passe a vigorar com a seguinte redação:

> *"Artigo 5º – O capital social é de **R$ R$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais)**, representado por 7.320.200 (sete milhões, trezentos e vinte mil e duzentas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal."*

Ato contínuo, os acionistas aprovaram a consolidação do Estatuto Social, de forma a refletir a alteração deliberada neste item, de forma que o Estatuto Social da Companhia passa a vigorar conforme constante do Anexo I à presente Ata.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, deu por encerrados os trabalhos, tendo sido lavrada a presente que, depois de lida e aprovada à unanimidade, foi assinada pelos componentes da mesa, Sra. Hilda Martins de Queiroz - Presidente e Sr. Bruno Altino Amaral David - Secretario. Certifica-se que a presente é cópia fiel da original lavrada no Livro de Atas das Assembleias Gerais da FGR Participações S/A.

Aparecida de Goiânia/GO, 30 de dezembro de 2025.

Bruno Altino Amaral David
Secretário

Hilda Martins de Queiroz
Presidente

ANEXO I

FGR PARTICIPAÇÕES S/A
CNPJ Nº 07.719.761/0001-47
NIRE/JUCEG nº 522.0225.734-0

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

CAPÍTULO I
DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETIVO E DURAÇÃO

Artigo 1º – A FGR Participações S/A ("Companhia") é uma sociedade anônima que se rege pelo presente Estatuto Social, nos termos da Lei nº 6.404/76 e legislação complementar aplicável.

Artigo 2º – A Companhia tem como sede e domicilio legal na Primeira Avenida, s/nº, quadra 01-B, lote 17, sala 20, Condomínio Cidade Empresarial, Bairro Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia-GO, Cep. 74.935-900.

Parágrafo Único – A Companhia poderá abrir, encerrar e alterar o endereço de filiais, escritórios e quaisquer outros estabelecimentos no país ou no exterior por deliberação da Diretoria.

Artigo 3º – A Companhia tem por objeto:

i. A participação em outras sociedades, como sócia quotista ou acionista;
ii. A prestação de serviços de processamento de informações e documentos; e
iii. Arrendamento ou Cessão de Direitos de marcas e patentes.

Artigo 4º – O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II
DO CAPITAL SOCIAL

Artigo 5º – O capital social é de R$ R$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), representado por 7.320.200 (sete milhões, trezentos e vinte mil e duzentas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Primeiro – Cada ação ordinária dará direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

Parágrafo Segundo – As ações serão indivisíveis em relação à Companhia. Quando a ação pertencer a mais de uma pessoa, os direitos a ela conferidos serão exercidos pelo representante do condomínio.

Artigo 6º – A Diretoria poderá suspender os serviços de transferências de ações pelo prazo máximo de 15 (quinze) dias consecutivos, antes de realização da Assembleia Geral, ou 90 (noventa) dias intercalados durante o ano.

Artigo 7º – Em caso de aumento do capital social, em decorrência da utilização de reservas de lucros que tenha sido, a qualquer título, retidos por decisão da Assembleia Geral, inclusive os decorrentes de correção monetária dos valores contábeis da sociedade, serão distribuídos a todos os acionistas "*pro-rata-temporis*", como bonificação em novas ações ou aumento do valor nominal das ações da mesma categoria já por eles possuídas e proporcionalmente a quantidade destas, em cada exercício social que for encerrado.

CAPÍTULO III
DA ASSEMBLÉIA GERAL

Artigo 8º – A Assembleia Geral, com as funções e atribuições previstas em Lei, reunir-se-á ordinariamente, dentro dos quatro primeiros meses seguintes ao término do Exercício Social e extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem.

Parágrafo Primeiro – As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria absoluta de votos presentes;

Parágrafo Segundo – Ressalvadas as exceções previstas em lei, as Assembleias Gerais deverão se instalar, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do capital social com direito a voto. Em segunda convocação, poderão se instalar com qualquer número.

Parágrafo Terceiro – Assuntos não incluídos expressamente na ordem do dia constante dos editais de convocação somente poderão ser votados caso haja presença da totalidade dos acionistas.

Parágrafo Quarto – A Assembleia será convocada pelas pessoas previstas em Lei sendo seus trabalhos instalados e dirigidos por Mesa composta por Presidente e Secretário eleitos entre os acionistas presentes.

Artigo 9º – Todas as decisões da Assembleia Geral serão tomadas por maioria absoluta de votos, não se computando os votos em branco.

Artigo 10º – O acionista pode ser representado na Assembleia Geral por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja também acionista, administrador da companhia, advogado ou instituição financeira.

Parágrafo Único – A prova de representação deverá ser depositada na sede da empresa com no mínimo 24 (vinte e quatro) horas de antecedência.

Artigo 11º – Independentemente das formalidades previstas em Lei, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os acionistas.

Artigo 12º – Compete à Assembleia Geral, além das atribuições previstas em lei:
I – Eleger e destituir Diretores da Companhia;
II – Fixar a remuneração global ou individual da Diretoria;
III – Reformar o Estatuto;
IV – Deliberar sobre dissolução, liquidação, fusão, cisão, incorporação da Companhia, ou de qualquer sociedade na Companhia.
V – Deliberar sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos;
VI – Deliberar sobre a alienação ou a constituição de ônus reais sobre bens imóveis, móveis e intangíveis de valor superior a 1% (um por cento) do Patrimônio Líquido.
VII – Deliberar sobre contratos envolvendo empréstimos, financiamentos e outros contratos que resultem em obrigações para a Companhia a serem celebrados pela Companhia de valor igual ou superior a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido. Para firmar contratos de fiança e prestação de garantias reais, avais e endosso ou quaisquer outras garantias em favor de empresas controladas pela Companhia, não será necessária deliberação prévia da Assembleia Geral;
VIII – Aprovar a redação e alterar, a qualquer momento, o Regimento Interno da Companhia;
IX – Contratar a auditoria contábil e convocar os auditores independentes para prestar os esclarecimentos que entender necessários;
X – Deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pela Diretoria.

CAPÍTULO IV
DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 13º – A Diretoria é o órgão de representação da Companhia, competindo-lhe praticar todos os atos de gestão dos negócios sociais.

Artigo 14º – A Diretoria não é um órgão colegiado, podendo, contudo, reunir-se, sempre que necessário, para tratar de aspectos operacionais.

Artigo 15º – A Diretoria será eleita pela Assembleia Geral para um período de 3 (três) anos, podendo ser reeleitos conjunta ou separadamente.

Parágrafo Único – O mandato dos administradores estende-se até a investidura dos novos eleitos.

Artigo 16º – A Assembleia Geral fixará o montante global ou individual da remuneração dos membros da Diretoria.

CAPÍTULO V
DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 17º – A Sociedade terá um Conselho de Administração, composto de 04 (quatro) membros efetivos e igual número de suplentes, com as atribuições previstas em lei, que será instalado quando solicitado pelos acionistas, conforme estabelecido por Assembleia Geral que também fixará a remuneração dos respectivos conselheiros.

CAPÍTULO VI
DA DIRETORIA

Artigo 18º – A Diretoria da Companhia será composta de, no mínimo, 02 (dois) e, no máximo, 05 (cinco) membros, acionistas ou não, residentes no País, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com as seguintes denominações: Diretor(a) Financeiro, Diretor(a) de Negócios, Diretor Comercial, Diretor Técnico e Diretor de Novos Negócios

Artigo 19º – Em caso de vacância em qualquer cargo de Diretor(a), ou impedimento do titular, será convocada Assembleia Geral Extraordinária dentro de 30 (trinta) dias da data da vacância para eleger o substituto, que completará o restante do mandato.

Artigo 20º – Compete à Diretoria da Companhia administrar e gerir os negócios da Companhia, observadas a política e orientação previamente traçadas pela Assembleia Geral de Acionistas, especialmente:
I – Cumprir e fazer cumprir este Estatuto e as deliberações da Assembleia Geral de Acionistas;
II – Planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades da Companhia;
III – Propor e acompanhar as metas para o desempenho e os resultados das diversas áreas da Companhia e orçamento da Companhia;
IV – Elaborar e acompanhar o plano de organização da Companhia e emitir as normas correspondentes;
V – Representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, observado o previsto no Artigo 22°.

Artigo 21° - A competência dos Diretores da Companhia, além das funções, atribuições e poderes a eles cometidos pela Assembleia Geral de Acionistas, e observadas a política e orientação previamente traçadas pela Assembleia Geral de Acionistas, consistirá:

I – O(a) Diretor(a) Comercial: (i) coordenar, supervisionar, estabelecer e definir as diretrizes e as políticas das áreas de vendas; (ii) providenciar pesquisas de mercado e de concorrência; (iii) desenvolver e implementar estratégia de vendas; (iv) planejar, definir e coordenar as atividades das áreas de marketing; (v) sugerir e acompanhar o desenvolvimento de novos produtos; (vi) definir a estratégia comercial relacionada a novos negócios; (vii) planejar, organizar e dirigir as atividades que envolvem o relacionamento da Companhia com seus clientes; (viii) responsabilizar-se pelo atendimento de relacionamento com clientes de acordo com as metas estabelecidas; (ix) Superintender as atividades de relações públicas da Companhia; (x) comprar ou vender quaisquer bens objeto de comercialização e firmar contratos e obrigações relacionados às suas atividades, observado o disposto no Parágrafo Terceiro do Artigo 22°; (xi) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, observado o disposto no Artigo 22°; e (xii) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pela Assembleia Geral de Acionistas.

II – O(a) Diretor(a) Financeiro: (i) Coordenar e dirigir as atividades relativas às operações de natureza financeira da Companhia; (ii) Coordenar e supervisionar o desempenho e os resultados das áreas de finanças

de acordo com as metas estabelecidas; (iii) Otimizar e gerir as informações e os resultados econômico-financeiros da Companhia; (iv) Administrar e aplicar os recursos financeiros, a receita operacional e não operacional; (v) Acompanhar os resultados das sociedades controladas e coligadas e preparar as demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia; (vi) Controlar o cumprimento dos compromissos financeiros no que se refere aos requisitos legais, administrativos, orçamentários, fiscais e contratuais das operações, interagindo com os órgãos da Companhia e com as partes envolvidas; (vii) Coordenar a implantação de sistemas financeiros e de informação gerencial; (viii) promover estudos e propor alternativas para o equilíbrio econômico-financeiro da Companhia; (ix) Responsabilizar-se pela contabilidade da Companhia para atendimento das determinações legais; (x) Coordenar a avaliação e implementação de oportunidades de investimentos financeiros e operações no interesse da Companhia e de suas controladas e coligadas; (xi) comprar ou vender quaisquer bens objeto de comercialização e firmar contratos e obrigações relacionados às suas atividades, observado o disposto no Parágrafo Terceiro do Artigo 22°; (xii) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, observado o disposto no Artigo 22°; e (xiii) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pela Assembleia Geral de Acionistas.

III –O(a) Diretor(a) de Negócios: (i) localizar, planejar e estabelecer novas áreas para o desenvolvimento de novos empreendimentos pela Companhia; (ii) definir estratégias relacionadas a novos negócios; (iii) sugerir e acompanhar o lançamento de novos produtos e empreendimentos da Companhia; (iv) planejar, definir e coordenar as atividades das áreas de desenvolvimento de empreendimentos; (v) obter a aprovação dos projetos em todos os órgãos competentes; (vi) planejar, definir e coordenar as atividades de viabilidade de empreendimentos; (vii) prospectar, analisar e negociar oportunidades de investimentos e desinvestimentos para a Companhia, de acordo com o plano de negócio aprovado; (viii) comprar ou vender quaisquer bens objeto de comercialização e firmar contratos e obrigações relacionados às suas atividades, observado o disposto no Parágrafo Terceiro do Artigo 22°; (ix) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, observado o disposto no Artigo 22°; e (x) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pela Assembleia Geral de Acionistas.

IV - O(a) Diretor(a) Técnico: (i) responsabilizar-se pelos projetos e obras de engenharia, definir e acompanhar os cronogramas das obras e coordenar e supervisionar o suprimento de obras e o desenvolvimento dos projetos; (ii) planejar, definir e coordenar as atividades da área técnica da Companhia; (iii) planejar, sugerir, definir e coordenar as melhorias e novos procedimentos e inovações tecnológicas de produção a serem incorporados aos empreendimentos da Companhia; (iv) sugerir e acompanhar o desenvolvimento de novos empreendimentos pela Companhia; (v) comprar ou vender quaisquer bens objeto de comercialização e firmar contratos e obrigações relacionados às suas atividades, observado o disposto no Parágrafo Terceiro do Artigo 22°; (vi) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, observado o disposto no Artigo 22°; e (vii) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pela Assembleia Geral de Acionistas."

V – O(a) Diretor(a) de Novos Negócios: (i) Localizar, planejar e estabelecer novas áreas para o desenvolvimento de novos empreendimentos pela Sociedade; (ii) Definir estratégias relacionadas a aprovação dos projetos em todos os órgãos competentes; (iii) Planejar, definir e coordenar as atividades das áreas e dos contratados para licenciamento e aprovação dos projetos; (iv) Definir estratégias relacionadas a atuação da Sociedade perante instituições de classe; (v) Sugerir e acompanhar o lançamento de novos produtos e empreendimentos da Sociedade; (vi) O Prospectar, analisar e negociar oportunidades de investimentos e desinvestimentos para a Sociedade, de acordo com o plano de negócio aprovado; (vii) Representar a Sociedade perante os órgãos de controle; (viii) comprar ou vender quaisquer bens objeto de comercialização e firmar contratos e obrigações relacionados às suas atividades, observado o disposto no Parágrafo Terceiro do Artigo 22°; (ix) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, observado o disposto no Artigo 22°; e (x) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pela Assembleia Geral de Acionistas.

Artigo 22° - A representação da Companhia, em todos os atos que envolvam obrigações ou responsabilidades, cabe:
I – a 3(três) Diretores, agindo, sempre, em conjunto, os quais poderão nomear 1(um) ou mais procuradores para atuarem em conjunto, observados os poderes especificados na procuração;
II – compete ao Diretor Financeiro em conjunto com o Diretor de Novos Negócios: (i) Abrir e encerrar

contas bancárias; (ii) movimentação das contas bancárias, emissão de cheques e endosso de cheques para depósito em contas bancárias da Companhia; (iii) firmar contratos de empréstimos, financiamentos e outros que resultem em obrigações para a Companhia, observando, por operação, o disposto no inciso VII, do Artigo 12°, deste Estatuto; (iv) firmar contratos de fiança e prestação de garantias reais, avais e endosso ou quaisquer outras garantias, exclusivamente em favor de empresas controladas pela Companhia, neste caso sem limite de valor; (v) alienar bens móveis e imóveis da sociedade, inclusive os que integrem o Ativo Permanente, gravá-los mediante hipoteca, penhora, caução ou outra garantia, transferi-los mediante alienação fiduciária ou dá-los em locação, observando, por operação, o disposto no inciso VI, do Artigo 12°, deste Estatuto.
III – os(as) Diretores(as) Financeiro e Diretor de Novos Negócios poderão nomear procuradores, que sempre agirão em conjunto de 2 (dois), para o desempenho das atividades relacionadas a movimentação das contas bancárias, emissão de cheques e endosso de cheques para depósito em contas bancárias da Companhia.

CAPÍTULO VII
DO CONSELHO FISCAL

Artigo 23º – A sociedade terá um Conselho Fiscal, composto de 03 (três) membros efetivos e igual números de suplentes, com atribuições previstas em Lei, que será instalado quando solicitado pelos acionistas, e funcionará em regime temporário, conforme estabelecido por Assembleia Geral que também fixará a remuneração dos respectivos conselheiros.

CAPÍTULO VIII
DO EXERCICIO SOCIAL, BALANÇO, DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS

Artigo 24º – O exercício fiscal terá início em 1º janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantados o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras.

Parágrafo Único – A Companhia poderá levantar balanços intermediários a qualquer tempo, para atender a exigências legais ou conveniências sociais.

Artigo 25º – O lucro líquido apurado no exercício terá a seguinte destinação:

a) A parcela de 5% (cinco por cento) será deduzida para a constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o §1º do Artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;

b) A parcela correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) do lucro líquido, calculado sobre o saldo obtido com as deduções e acréscimos previstos no Artigo 202, I, II e III da Lei das Sociedades por Ações, será distribuída aos acionistas como dividendo anual mínimo obrigatório; e

Artigo 26º – A Companhia poderá pagar aos seus acionistas juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

Artigo 27º – Poderão ser levantados balanços semestrais, a critério da Diretoria.

Artigo 28º – A Companhia poderá distribuir dividendos intermediários, a conta de lucros acumulados ou reservas de lucros existentes no último balanço ou apurados no decorrer do exercício.

Artigo 29º – A Assembleia Geral Ordinária disporá sobre a destinação do saldo do lucro líquido do Exercício e dos lucros acumulados.

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 30º – Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de

acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 31º – A Companhia deverá observar os acordos de acionistas arquivados em sua sede, sendo vedado o registro de transferência de ações e o cômputo de voto proferido em Assembleia Geral contrário aos seus termos.

Artigo 32º – A Companhia será dissolvida nos casos previstos em Lei e a sua liquidação se processará de acordo com o estabelecido nos termos da Lei nº 6.404/76, Artigos 208 e seguintes.

Aparecida de Goiânia/GO, 30 de dezembro de 2025.

Bruno Altino Amaral David
Secretário

Hilda Martins de Queiroz
Presidente

FGR PARTICIPAÇÕES S/A.
CNPJ/MF nº 07.719.761/0001-47
NIRE/JUCEG nº 523.0001.189.2

	AÇÕES	**%**	**Valor**
Fidelity Participações Ltda	2.196.060	30,00%	240.000.000,00
Ecozen Participações Ltda	2.196.060	30,00%	240.000.000,00
Daberoli Participações Ltda	2.196.060	30,00%	240.000.000,00
AP Participações Ltda	732.020	10,00%	80.000.000,00
Total	**7.320.200**	**100,00%**	800.000.000,00

ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa FGR PARTICIPACOES S/A consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
00155958119	BRUNO ALTINO AMARAL DAVID ROCHA
24629642153	HILDA MARTINS DE QUEIROZ

CERTIFICO O REGISTRO EM 13/05/2026 10:51 SOB Nº 20261377221.
PROTOCOLO: 261377221 DE 06/05/2026.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12608828059. CNPJ DA SEDE: 07719761000147.
NIRE: 52300011892. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 13/05/2026.
FGR PARTICIPACOES S/A

SUZANA FONTES BORGES FILETI
SECRETÁRIA-GERAL
www.portaldoempreendedorgoiano.go.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação.

ANEXO VI

Termo de Emissão, conforme aditado

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE EMISSÃO DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA FGR INCORPORAÇÕES S.A.

entre

FGR INCORPORAÇÕES S.A.,

como Emitente

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO,

como subscritora das Notas Comerciais

FREDERICO PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO
GUILHERME PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO
RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA
ANDRÉ PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO
FGR PARTICIPAÇÕES S.A.,

como Avalistas

ANA PAULA DE ARAUJO REZENDE MACHADO CRAVEIRO
HELISA HELENA ACCIOLY CRAVEIRO
VIVIANE SAHIUM PUPPINI BERNARDES
CAROLINA CAETANO COSTA CRAVEIRO

como Intervenientes Anuentes, para fins de outorga uxória

_____

Datado de 02 de setembro de 2026

_____

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE EMISSÃO DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA FGR INCORPORAÇÕES S.A.

como emitente das Notas Comerciais (conforme definido abaixo):

FGR INCORPORAÇÕES S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "A", sob o nº 28.010, com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Primeira Avenida, S/N, Quadra 01-B, Lotes 16, 17 e 18, Condomínio Emp. Village, bairro Vera Cruz, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.171.304/0001-47 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de Goiás ("JUCEG") sob o nº 523.0000.790.9, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emitente");

e, de outro lado, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais,

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1234, conjuntos 41 a 44, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob n° 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Titular de Notas Comerciais");

e, ainda, na qualidade de Avalistas,

FREDERICO PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, brasileiro, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Alameda das Hortencias, s/n, Quadra 10, Lotes 01 a 03, Jardins Viena, CEP 74935-186, portador da Cédula de Identidade RG nº 1401816 SSP/GO, e inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 387.800.621-72 ("Frederico"), casado sob o regime de comunhão parcial de bens com ANA PAULA DE ARAUJO REZENDE MACHADO CRAVEIRO, brasileira, nascida no dia 12/10/1968, portadora da carteira de identidade RG nº 1669872, expedida pela SSP/GO, inscrita no CPF sob o nº 893.598.601-15, a qual comparece no presente ato para fins de outorga uxória ("Ana Paula");

GUILHERME PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, brasileiro, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Rua Sistina, Quadra 05, Lotes 09 e 10, Jardins Itália, CEP 74.866-012, portador da Cédula de Identidade RG nº 1218932 SPTC/GO, e inscrito no CPF sob o nº 294.983.091-91 ("Guilherme"), casado sob o regime de comunhão parcial de bens com HELISA HELENA ACCIOLY CRAVEIRO,

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

brasileira, nascida no dia 16/09/1969, portadora da carteira de identidade RG nº 1603418, expedida pela DGPC/GO, inscrita no CPF sob o nº 467.264.461-87, a qual comparece no presente ato para fins de outorga uxória ("Helisa");

RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA, brasileiro, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Alameda dos Jequitibás, Quadra 22, Lotes 05 a 08, CEP 74.351-019, portador da Cédula de Identidade RG nº 917144 DGPC GO, e inscrito no CPF sob o nº 330.948.371-15 ("Rodolfo"), casado sob o regime de comunhão parcial de bens com VIVIANE SAHIUM PUPPINI BERNARDES, brasileira, nascida no dia 08/10/1970, portadora da carteira de identidade RG nº 1947420, expedida pela SSP/GO, inscrita no CPF sob o nº 574.491.981-34, a qual comparece no presente ato para fins de outorga uxória ("Viviane");

ANDRÉ PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, brasileiro, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Alameda dos Gerâneos, Quadra 04, Lotes 15/16, Jardins Viena, CEP 74.935-183, portador da Cédula de Identidade RG nº 1913950 SSP/GO, e inscrito no CPF sob o nº 767.651.641-20 ("André", e quando em conjunto com Frederico, Guilherme e Rodolfo, "Avalistas Pessoa Física"), casado sob o regime de comunhão parcial de bens com CAROLINA CAETANO COSTA CRAVEIRO, brasileira, nascida no dia 13/02/1977, portadora da carteira de identidade RG nº 3476874, expedida pela SSP/GO, inscrita no CPF sob o nº 838.556.451-91, a qual comparece no presente ato para fins de outorga uxória ("Carolina", e quando em conjunto com Ana Paula, Helisa e Viviane, "Intervenientes Anuentes");

FGR PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Primeira Avenida, S/N, Quadra 01-B, Lote 17, Sala 20, Condomínio Emp. Village inscrita no CNPJ sob o nº 07.719.761/0001-47 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCEG sob o nº 52300011892, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos ("FGR Participações" ou "Avalista Pessoa Jurídica", e quando em conjunto com os Avalistas Pessoa Física, "Avalistas").

sendo a Emitente, a Securitizadora e os Avalistas doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

As Partes, na melhor forma de direito, firmam o presente *"Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão da 3ª (Terceira) Emissão De Notas Comerciais Escriturais, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da FGR Incorporações S.A."* ("Aditamento"), de acordo com a Lei 14.430, a Resolução CVM 60,

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

a Resolução CVM 160 (conforme definidas no Termo de Emissão) e demais disposições legais aplicáveis e as Cláusulas abaixo redigidas.

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Emitente emitiu notas comerciais escriturais, com garantia fidejussória adicional, em série única, para colocação privada ("Notas Comerciais Escriturais" e "Emissão", respectivamente), nos termos do "*Termo de Emissão da 3ª (Terceira) Emissão De Notas Comerciais Escriturais, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, Da FGR Incorporações S.A.*", celebrado em 10 de julho de 2026, entre a Emitente, a Securitizadora, os Avalistas e as Intervenientes Anuentes ("Termo de Emissão");

(B) a emissão das Notas Comerciais Escriturais insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultou na emissão dos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 195ª (centésima nonagésima quinta) emissão da Securitizadora ("CRI"), aos quais os direitos creditórios oriundos das Notas Comerciais Escriturais foram vinculados como lastro, na forma prevista no "*Termo De Securitização Dos Certificados De Recebíveis Imobiliários, Em Série Única, Da 195ª (Centésima Nonagésima Quinta) Emissão Da Canal Companhia De Securitização, Com Lastro Em Créditos Imobiliários Devidos Pela FGR Incorporações S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário em 10 de julho de 2026, conforme aditado nesta data ("Oferta" e "Termo de Securitização", respectivamente), de modo que os direitos creditórios imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais foram vinculados exclusivamente ao patrimônio separado dos CRI;

(C) no âmbito da Oferta foi realizado Procedimento de *Bookbuilding* para definição do volume de CRI e, consequentemente, de Notas Comerciais Escriturais e do Valor Total da Emissão e, consequentemente, valor total da emissão das Notas Comerciais Escriturais;

(D) as Partes desejam aditar o Termo de Emissão para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; e

(E) até a presente data, os CRI ainda não foram subscritos nem integralizados, de forma que não há Titulares dos CRI objeto da Emissão, inexistindo, portanto, a necessidade de realização de deliberação societária da Emitente, da Securitizadora ou de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para aprovar o quanto disposto neste Aditamento (conforme definido abaixo).

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. São considerados termos definidos, para os fins deste Aditamento, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Emissão.

2. ALTERAÇÕES

2.1. As Partes, em comum acordo, resolvem alterar as Cláusulas 3.2, 3.3 e 3.4 do Termo de Emissão, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

> ***3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO***
>
> *(...)*
>
> ***3.2. Valor Total da Emissão.*** *O valor total da Emissão foi de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão, observado que o valor não foi aumentado, conforme não o exercício da Opção de Lote Adicional.*
>
> ***3.3. Quantidade de Notas Comerciais.*** *Foram emitidas 100.000 (cem mil) Notas Comerciais Escriturais, observado que a quantidade inicial de Notas Comerciais originalmente ofertada não foi aumentada, conforme o não exercício da Opção de Lote Adicional.*
>
> ***3.4. Procedimento de Bookbuilding****. Conforme não foi constatado exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI, o Valor Inicial da Emissão e a quantidade das Notas Comerciais, após o Procedimento de Bookbuilding, foram mantidos, proporcionalmente ao Valor Total da Emissão dos CRI e à quantidade dos CRI.*

2.2. As Partes, em comum acordo, resolvem alterar a Cláusula 4.17 do Termo de Emissão, que passará a vigorar com a seguinte redação:

> ***"4. CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS***
>
> *(...)*
>
> ***4.17*** *Procedimento de Bookbuilding: Nos termos da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, foi conduzido procedimento de coleta de intenções de investimento nos CRI ("Procedimento de Bookbuilding") por meio do qual o*

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

Coordenador Líder verificou a demanda no mercado pelos CRI para a definição do Valor Total da Emissão.

3. RATIFICAÇÃO

3.1. Todos os termos e condições do Termo de Emissão, que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito na forma originalmente avençada. Adicionalmente, as Partes, neste ato, ratificam e renovam as declarações prestadas no Termo de Emissão.

3.2. Permanecem inalteradas e ratificadas todas as demais cláusulas e condições do Termo de Emissão ora aditado que não tenham sido objeto de alteração específica neste Primeiro Aditamento, sendo transcrito no Anexo A a versão consolidada do Termo de Emissão, refletindo também as alterações objeto do presente instrumento.

4. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Os direitos das Partes previstos neste Aditamento e no Termo de Emissão e seus anexos **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente deste Aditamento e/ou do Termo de Emissão não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Aditamento e/ou do Termo de Emissão.

4.2. A tolerância e as concessões recíprocas **(i)** terão caráter eventual e transitório; e **(ii)** não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade da Emissora e do Agente Fiduciário.

4.3. Este Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

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

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

4.5. Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre as Partes a respeito da Oferta.

5. LEI APLICÁVEL E FORO DE ELEIÇÃO

5.1. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação ao presente Aditamento, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pelas Partes, mesmo após o término ou a extinção deste Aditamento e/ou do Termo de Emissão por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que este Aditamento e/ou o Termo de Emissão, no todo ou em parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

5.2. As Partes comprometem-se a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada ao presente Aditamento, bem como aos demais Documentos da Operação.

5.3. A constituição, a validade e interpretação deste Aditamento, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas e processuais da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste Aditamento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

5.4. As Partes elegem o Foro da Comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

5.5. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este Aditamento em local diverso, o local de celebração deste Aditamento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, celebram este Aditamento de forma eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

São Paulo, 02 de setembro de 2026.

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)
(restante desta página intencionalmente deixado em branco)

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

(Página de Assinaturas 1/4 do Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão da 3ª (terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da FGR Incorporações S.A.)

FGR INCORPORAÇÕES S.A.



Nome: Rodrigo Marx Queiroz dos Santos
Cargo: Diretor
CPF: 813.530.141-34
E-mail: contabil@fgr.com.br



Nome: Bruno Altino Amaral David Rocha
Cargo: Diretor
CPF: 001.559.581-19
E-mail: contabil@fgr.com.br

FREDERICO PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO



CPF: 387.800.621-72
E-mail: contabil@fgr.com.br

GUILHERME PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO



CPF: 294.983.091-91
E-mail: contabil@fgr.com.br

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

(Página de Assinaturas 2/4 do Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão da 3ª (terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da FGR Incorporações S.A.)

RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA



CPF: 330.948.371-15
E-mail: contabil@fgr.com.br

ANDRÉ PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO



CPF: 767.651.641-20
E-mail: contabil@fgr.com.br

ANA PAULA DE ARAUJO REZENDE MACHADO CRAVEIRO



CPF: 893.598.601-15
E-mail: contabil@fgr.com.br

HELISA HELENA ACCIOLY CRAVEIRO



CPF: 467.264.461-87
E-mail: contabil@fgr.com.br

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

(Página de Assinaturas 3/4 do Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão da 3ª (terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da FGR Incorporações S.A.)

VIVIANE SAHIUM PUPPINI BERNARDES



CPF: 574.491.981-34
E-mail: contabil@fgr.com.br

CAROLINA CAETANO COSTA CRAVEIRO



CPF: 838.556.451-91
E-mail: contabil@fgr.com.br

FGR PARTICIPAÇÕES S.A



Nome: Rodrigo Marx Queiroz dos Santos
Cargo: Diretor
CPF: 813.530.141-34
E-mail: contabil@fgr.com.br



Nome: Bruno Altino Amaral David Rocha
Cargo: Diretor
CPF: 001.559.581-19
E-mail: contabil@fgr.com.br



Nome: Hilda Martins de Queiroz
Cargo: Diretor
CPF: 246.296.421-53
E-mail: contabil@fgr.com.br

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

(Página de Assinaturas 4/4 do Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão da 3ª (terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da FGR Incorporações S.A.)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



Nome: Amanda Regina Martins Ribeiro
Cargo: Diretora
CPF: 430.987.638-25
E-mail:
estruturacao@canalsecuritizadora.com.br

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

ANEXO A AO ADITAMENTO

CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE EMISSÃO

TERMO DE EMISSÃO DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA FGR INCORPORAÇÕES S.A.

Celebram este "*Termo de Emissão da 3ª (terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da FGR Incorporações S.A.*" ("Termo de Emissão"), nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("Lei 14.195"), e da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei do Mercado de Valores Mobiliários"), as Partes abaixo identificadas.

como emitente das Notas Comerciais (conforme definido abaixo):

FGR INCORPORAÇÕES S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "A", sob o nº 28.010, com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Primeira Avenida, S/N, Quadra 01-B, Lotes 16, 17 e 18, Condomínio Emp. Village, bairro Vera Cruz, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.171.304/0001-47 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de Goiás ("JUCEG") sob o nº 523.0000.790.9, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emitente");

e, de outro lado, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais,

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1234, conjuntos 41 a 44, CEP 01451-913, inscrita no CNPJ sob nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Titular de Notas Comerciais");

e, ainda, na qualidade de Avalistas,

FREDERICO PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, brasileiro, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Alameda das Hortencias,

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

s/n, Quadra 10, Lotes 01 a 03, Jardins Viena, CEP 74935-186, portador da Cédula de Identidade RG nº 1401816 SSP/GO, e inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 387.800.621-72 ("Frederico"), casado sob o regime de comunhão parcial de bens com ANA PAULA DE ARAUJO REZENDE MACHADO CRAVEIRO, brasileira, nascida no dia 12/10/1968, portadora da carteira de identidade RG nº 1669872, expedida pela SSP/GO, inscrita no CPF sob o nº 893.598.601-15, a qual comparece no presente ato para fins de outorga uxória ("Ana Paula");

GUILHERME PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, brasileiro, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Rua Sistina, Quadra 05, Lotes 09 e 10, Jardins Itália, CEP 74.866-012, portador da Cédula de Identidade RG nº 1218932 SPTC/GO, e inscrito no CPF sob o nº 294.983.091-91 ("Guilherme"), casado sob o regime de comunhão parcial de bens com HELISA HELENA ACCIOLY CRAVEIRO, brasileira, nascida no dia 16/09/1969, portadora da carteira de identidade RG nº 1603418, expedida pela DGPC/GO, inscrita no CPF sob o nº 467.264.461-87, a qual comparece no presente ato para fins de outorga uxória ("Helisa");

RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA, brasileiro, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Alameda dos Jequitibás, Quadra 22, Lotes 05 a 08, CEP 74.351-019, portador da Cédula de Identidade RG nº 917144 DGPC GO, e inscrito no CPF sob o nº 330.948.371-15 ("Rodolfo"), casado sob o regime de comunhão parcial de bens com VIVIANE SAHIUM PUPPINI BERNARDES, brasileira, nascida no dia 08/10/1970, portadora da carteira de identidade RG nº 1947420, expedida pela SSP/GO, inscrita no CPF sob o nº 574.491.981-34, a qual comparece no presente ato para fins de outorga uxória ("Viviane");

ANDRÉ PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, brasileiro, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Alameda dos Gerâneos, Quadra 04, Lotes 15/16, Jardins Viena, CEP 74.935-183, portador da Cédula de Identidade RG nº 1913950 SSP/GO, e inscrito no CPF sob o nº 767.651.641-20 ("André", e quando em conjunto com Frederico, Guilherme e Rodolfo, "Avalistas Pessoa Física"), casado sob o regime de comunhão parcial de bens com CAROLINA CAETANO COSTA CRAVEIRO, brasileira, nascida no dia 13/02/1977, portadora da carteira de identidade RG nº 3476874, expedida pela SSP/GO, inscrita no CPF sob o nº 838.556.451-91, a qual comparece no presente ato para fins de outorga uxória ("Carolina", e quando em conjunto com Ana Paula, Helisa e Viviane, "Intervenientes Anuentes");

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

FGR PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Primeira Avenida, S/N, Quadra 01-B, Lote 17, Sala 20, Condomínio Emp. Village inscrita no CNPJ sob o nº 07.719.761/0001-47 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCEG sob o nº 52300011892, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos ("FGR Participações" ou "Avalista Pessoa Jurídica", e quando em conjunto com os Avalistas Pessoa Física, "Avalistas").

sendo a Emitente, a Securitizadora e os Avalistas doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

(a) a Emitente tem como objeto social: (i) incorporação de empreendimentos imobiliários; (ii) compra e venda de imóveis; (iii) aluguel de imóveis próprios; (iv) atividade de urbanismo e urbanização; (v) participação em outras sociedades como sócio quotista ou acionista; (vi) Indústria da construção civil, por conta própria ou o gerenciamento das atividades de terceiros, em obras civis, por empreitada ou administração; (vii) elaboração de projetos; (viii) prestação de serviços de processamento de informações e documentos; (ix) arrendamento ou cessão de direitos de marcas e patentes;

(b) a Emitente emitirá, 100.000 (cem mil) notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Notas Comerciais" e "Emissão", respectivamente), as quais serão subscritas e integralizadas, de forma privada, pela Securitizadora;

(c) os recursos a serem captados por meio das Notas Comerciais terão destinação imobiliária, a ser realizada pela Emitente na forma prevista neste Termo de Emissão, observado o disposto na Cláusula 3.6 abaixo;

(d) após a subscrição da totalidade das Notas Comerciais, a Securitizadora será a única titular das Notas Comerciais e possuirá direito de crédito em face da Emitente, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo), acrescido da Remuneração (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emitente por força deste Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

ou decorrentes deste Termo de Emissão (sendo os direitos creditórios imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, "Direitos Creditórios Imobiliários");

(e) a Emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários, de modo que, após a subscrição das Notas Comerciais Escriturais, a Securitizadora emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, representativa dos Direitos Creditórios Imobiliários ("CCI"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), a ser celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante");

(f) a Securitizadora vinculará a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI como lastro para a sua 195ª (centésima nonagésima quinta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da Securitizadora ("CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 195ª (centésima nonagésima quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela FGR Incorporações S.A."* ("Termo de Securitização") a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI, e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de agente fiduciária dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI");

(g) os CRI serão distribuídos por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), por meio de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, da Lei 14.430 (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60") e das demais disposições legais regulamentares aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente), a ser

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

realizada de acordo com os termos e condições estabelecidos nos Documentos da Operação (conforme abaixo definido);

(h) o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores (conforme definido abaixo) na Operação de Securitização será utilizado pela Securitizadora para o pagamento da integralização das Notas Comerciais, o pagamento das Despesas Iniciais (conforme abaixo definido) e constituição do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), nos termos deste Termo de Emissão e do Termo de Securitização;

(i) os CRI serão destinados a investidores qualificados nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores"); e

para fins deste Termo de Emissão, "Documentos da Operação" significa, em conjunto: **(i)** este Termo de Emissão **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o "*Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 195ª (centésima nonagésima quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização*" a ser celebrado entre a Securitizadora, a Emitente e os Avalistas ("Contrato de Distribuição"); **(v)** o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, conforme modelo constante no Anexo VI ("Boletim de Subscrição"); **(vi)** o aviso ao mercado da Oferta; **(vii)** os prospectos preliminar e definitivo da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160; **(viii)** a lâmina da Oferta; **(ix)** o anúncio de início da Oferta CRI; **(x)** o anúncio de encerramento da Oferta; e **(xi)** os demais documentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima, conforme definidos no Termo de Securitização.

1 AUTORIZAÇÃO

1.1 A presente Emissão é realizada com base nas aprovações tomadas na reunião do conselho de administração da Emitente realizada em 8 de julho de 2026 ("Ato Societário da Emitente"), conforme rerratificada, na qual foram deliberados, com fundamento no inciso XIX, artigo 16 do Estatuto Social da Emitente, **(a)** os termos e condições da Emissão; **(b)** a vinculação das Notas Comerciais à Oferta aos CRI; **(c)** a autorização aos administradores da Emitente para adotar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão, em conformidade com o disposto na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"); e **(d)** a ratificação de todos os demais atos já praticados pela administração da Emitente e/ou pelos demais representantes legais da Emitente

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

relacionados à Emissão, incluindo aqueles praticados para a implementação das deliberações referidas nos itens "a" a "c" acima.

1.2 A Emitente deverá protocolar a ata do Ato Societário da Emitente na JUCEG em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua realização, bem como a enviar à Securitizadora 1 (uma) cópia eletrônica (em formato PDF) da ata do Ato Societário da Emitente devidamente arquivada na JUCEG, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção do referido registro.

1.3 A Emitente deverá disponibilizar o Ato Societário da Emitente na rede mundial de computadores (https://fgr.com.br/) e em sistema eletrônico disponível na página da CVM e da B3 na rede mundial de computadores em até 7 (sete) Dias Úteis contados da data de sua realização, observado o disposto no artigo 33, inciso V, da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 80").

1.4 A outorga do Aval (conforme definido abaixo) pela Avalista Pessoa Jurídica, bem como a celebração deste Termo de Emissão são realizadas com base nas aprovações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária da Avalista Pessoa Jurídica, incluindo a celebração de quaisquer documentos necessários para sua formalização ("Ato Societário da Avalista Pessoa Jurídica" e, quando em conjunto com o Ato Societário da Emitente, "Aprovações Societárias").

1.5 A ata do Ato Societário da Avalista Pessoa Jurídica será arquivada na JUCEG e publicada no seu jornal de publicação, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, incluindo o envio à Securitizadora de 1 (uma) cópia eletrônica (em formato PDF) da ata do Ato Societário da Avalista Pessoa Jurídica devidamente arquivada na JUCEG, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção do referido registro.

1.6 Outorga Uxória: O Aval outorgado pelos Avalistas Pessoa Física foi objeto de outorga uxória prestada pelas Intervenientes Anuentes.

2 REQUISITOS DA EMISSÃO

2.1 Dispensa de Registro na CVM e na ANBIMA: As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação ou esforço de venda realizados por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários perante investidores indeterminados, não estando, portanto, a presente Emissão sujeita ao registro de distribuição

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA ("ANBIMA").

2.1.1 Arquivamento das Aprovações Societárias: O Ato Societário da Emitente e o Ato Societário da Avalista Pessoa Jurídica deverão ser protocolados na JUCEG dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da sua respectiva realização, devendo ser enviado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção do referido registro ou publicação, conforme o caso.

2.2 Registro para Colocação e Negociação: A colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada exclusivamente para a Securitizadora, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

2.2.1 As Notas Comerciais não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

2.3 Agente Fiduciário: Não será contratado agente fiduciário para representar os direitos e interesses dos titulares das Notas Comerciais na presente Emissão.

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1 Número da Emissão: A Emissão representa a 3ª (terceira) emissão de Notas Comerciais da Emitente.

3.2 Valor Inicial da Emissão: O valor total da Emissão foi de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão, observado que o valor não foi aumentado, conforme não o exercício da Opção de Lote Adicional

3.3 Quantidade de Notas Comerciais: Foram emitidas 100.000 (cem mil) Notas Comerciais Escriturais, observado que a quantidade inicial de Notas Comerciais originalmente ofertada não foi aumentada, conforme o não exercício da Opção de Lote Adicional..

3.4 Procedimento de Bookbuilding. Conforme não foi constatado exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI, o Valor Inicial da Emissão e a quantidade

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

das Notas Comerciais, após o Procedimento de *Bookbuilding*, foram mantidos, proporcionalmente ao Valor Total da Emissão dos CRI e à quantidade dos CRI.

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

3.6 Destinação dos Recursos: Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Emitente com a Emissão serão destinados integralmente, pela Emitente ou por suas controladas diretas ou indiretas ("SPEs Investidas") à aquisição e/ou construção de determinado empreendimento imobiliário, conforme Anexos II e III a este Termo de Emissão ("Empreendimento Imobiliário" e "Despesas Futuras" e "Destinação dos Recursos", respectivamente), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emitente poderá destinar os recursos provenientes da integralização em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observadas as obrigações desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento original dos CRI ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

3.6.1 O percentual destinado ao Empreendimento Imobiliário, conforme estabelecido no Anexo III, referente às Despesas Futuras, poderá ser alterado a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida no Empreendimento Imobiliário), caso o cronograma de obras ou a necessidade de recursos de cada Empreendimento Imobiliário seja alterado após a integralização das Notas Comerciais, sendo que, neste caso, este Termo de Emissão e o Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos, sem a necessidade de aprovação por meio de aprovação societária da Emitente, de assembleia geral de Titulares das Notas Comerciais, ou de Assembleia Especial de Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), exceto se resultarem em alterações nas declarações e obrigações prestadas no âmbito do presente Termo de Emissão, ou ensejarem alguma hipótese de vencimento antecipado.

3.6.2 A comprovação das Despesas Futuras, será realizada, semestralmente, pela Emitente ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, a partir da Data de Emissão, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, devendo tal relatório ser enviado pela Emitente até o dia 30 (trinta) dos meses de janeiro e julho de cada ano, sendo que o primeiro Relatório de Destinação dos Recursos (conforme definido abaixo) deverá ser

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

apresentado, relativamente ao semestre findo em janeiro, em julho; relativamente ao semestre findo em julho, em janeiro, e assim sucessivamente, a ser elaborado na forma do Anexo V ("Relatório de Destinação dos Recursos"), descrevendo os valores e percentuais dos recursos líquidos da Emissão destinados à aquisição e/ou construção do Empreendimento Imobiliário, acompanhado de documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os gastos e despesas com obras de desenvolvimento e expansão do Empreendimento Imobiliário, tais como cópia dos respectivos comprovantes de pagamento do preço de aquisição do Empreendimento Imobiliário, contratos de aquisição e matrículas comprovando as respectivas aquisições do Empreendimento Imobiliário do respectivo semestre e/ou outros documentos necessários para comprovação da Destinação dos Recursos. Adicionalmente, a Emitente, desde já, autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI a verificarem, a qualquer tempo, por força de uma solicitação a estes expedidas por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Emitente por meio deste Termo de Emissão, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

3.6.2.1 O cronograma indicativo, constante do Anexo III, é meramente tentativo e indicativo e, portanto, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) das Notas Comerciais. 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. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar este Termo de Emissão ou quaisquer outros documentos da Emissão e o Termo de Securitização.

3.6.2.2 O cronograma indicativo da destinação dos recursos pela Emitente, constante do Anexo III, foi elaborado com base na sua capacidade de aplicação de recursos, levando em consideração **(i)** o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimento imobiliário em geral, conforme tabela do Anexo IV; e **(ii)** a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades.

3.6.2.3 A Emitente poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimento Imobiliário, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, no âmbito das Despesas Futuras, mediante prévia anuência da Securitizadora, conforme decisão da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 10 abaixo e no Termo

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

de Securitização. Caso proposta pela Emitente, tal inserção será considerada aprovada por titulares de CRI ("Titulares de CRI") exceto se assim rejeitada em sede de assembleia geral, por Titulares de CRI que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização) em primeira ou em segunda convocação.

3.6.2.4 A inserção de novos Empreendimento Imobiliário, nos termos da Cláusula 3.6.2.3 acima, **(i)** deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Emitente nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível permitido em lei; e **(iii)** caso não haja objeção em Assembleia Especial de Titulares dos CRI na forma da Cláusula 3.6.2.3 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento a este Termo de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado pelas respectivas partes no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da destinação de recursos aos novos Empreendimento Imobiliário.

3.6.3 Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Emitente, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros) em adição aos documentos já previamente encaminhados pela Emitente, nos termos das cláusulas acima, desde que necessários e relacionados às Despesas Futuras, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Emitente em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade (conforme abaixo definido), o que for menor, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

3.6.3.1 Compreende-se por "Autoridade": qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) ("Pessoa"), entidade ou órgão:

(i) vinculada(o), direta ou indiretamente, na República Federativa do Brasil e/ou em outro país, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

(ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, na República Federativa do Brasil e/ou em outro país, entre outros.

3.6.4 Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de resgate antecipado total previstos neste Termo de Emissão, a Emitente permanecerá obrigada a: **(i)** aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos desta Cláusula 3.6; e **(ii)** prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da Destinação dos Recursos e seu status, nos termos desta Cláusula 3.6.

3.6.5 A Emitente será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais, nos termos desta Cláusula 3.6.

3.6.6 A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 3.6 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos Titulares de CRI, Autoridades ou órgãos reguladores, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário dos CRI e por força de quaisquer regulamentos, leis ou normativos.

3.6.7 A Emitente declara que a Destinação dos Recursos do Empreendimento Imobiliário não foi lastro, até a presente data, de 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 Emitente.

3.6.8 Os recursos destinados ao Empreendimento Imobiliário desenvolvidos pelas SPEs Investidas serão transferidos pela Emitente por meio de: **(i)** aumento de capital; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC; e/ou **(iii)** qualquer outra forma permitida em lei, regulamentação ou por meio de manifestação de Autoridade competente, se houver.

3.6.9 Sem prejuízo do quanto previsto na Cláusula 9.8 abaixo, caso a Emitente deixe de cumprir o prazo aqui previsto para comprovação da Destinação de Recursos nos termos e na

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

forma deste Termo de Emissão, a Emitente incorrerá em multa não compensatória de R$1.000,00 (mil reais) por dia de atraso a ser verificado pela Securitizadora, a ser devida à Securitizadora, observado que esta Cláusula sobreviverá à quitação das Obrigações Garantidas.

3.7 Vinculação à Emissão de CRI: A Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais e, consequentemente, dos Direitos Creditórios Imobiliários, emitirá 1 (uma) CCI para representar integralmente as Notas Comerciais, que serão utilizadas como lastro para os CRI. Deste modo, as Notas Comerciais ficarão vinculadas aos CRI e seu respectivo Patrimônio Separado dos CRI.

3.7.1 Em vista da vinculação mencionada na Cláusula acima, a Emitente tem ciência e concorda que em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei 14.430") e da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, todos e quaisquer recursos devidos à Titular da Nota Comercial estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora.

3.7.2 Por força da vinculação das Notas Comerciais aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora poderá manifestar-se em qualquer assembleia geral de titulares das Notas Comerciais convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Notas Comerciais, conforme prévia orientação deliberada pelos Titulares de CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI. O exercício, pela Securitizadora, do direito de voto em relação à titularidade das Notas Comerciais deverá ser exercido de acordo com as orientações dos Titulares de CRI, deliberadas em uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

3.8 Transferência de Notas Comerciais: Após a subscrição das Notas Comerciais e a vinculação dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI aos CRI a que se refere a Cláusula 3.7 acima, a Securitizadora não poderá promover a transferência, cessão, venda ou alienação a qualquer título, parcial ou total, das Notas Comerciais de sua titularidade, da CCI ou dos Direitos Creditórios Imobiliários por ela representados, observado que, enquanto as Notas Comerciais estiverem vinculadas ao Patrimônio Separado dos CRI (conforme abaixo definido), tal transferência poderá ocorrer de forma integral, apenas na hipótese de liquidação do referido Patrimônio Separado dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização, e observado o previsto neste Termo de Emissão.

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

4 CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS

4.1 Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais será 10 de julho de 2026 ("Data de Emissão").

4.2 Forma, Tipo e Comprovação da Titularidade: As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais, que servirá como comprovante de titularidade de tais Notas Comerciais, nos termos dos artigos 45 e 49 da Lei 14.195.

4.3 Prazo e Data de Vencimento: As Notas Comerciais terão prazo de vencimento de 1.900 (mil e novecentos) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 22 de setembro de 2031 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado total das Notas Comerciais.

4.4 Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.5 Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.

4.6 Remuneração das Notas Comerciais: Sobre o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *extra-grupo*, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 3,00% (três inteiros por cento) ("Sobretaxa"), expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"). A Remuneração será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive), até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

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

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, na primeira Data de Integralização, ou imediatamente após a Data de Amortização anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{FatorJuros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

onde:

FatorDI: produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

k = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até n_{DI}, sendo "k" um número inteiro;

n_{DI} = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, e a data de cálculo sendo "n" um número inteiro; e

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem "k" divulgada pela B3, em seu website, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

FatorSpread = sobretaxa de juros fixos, calculada com arredondamento de 9 (nove) casas decimais, calculado da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left[\left(1 + \frac{\text{Taxa}}{100}\right)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

onde:

Taxa = 3,0000 (três inteiros), observada a possibilidade de *Step-Up*. Mediante a ocorrência de um Evento de *Step-Up*, a Taxa deve ser alterada para 4,5000 (quatro inteiros e cinco mil décimos de milésimos); e

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, inclusive, ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) o fator resultante da expressão $(1 + TDIk)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDIk)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo;

(v) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(vi) para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada com 4 (quatro) dias úteis de defasagem para a data de cálculo. Exemplo: para o cálculo do dia 20 (vinte) deverá ser considerada a Taxa DI divulgada no dia 16 (dezesseis), assumindo que os dias 20,

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

19,18, 17 e 16 são dias úteis;

(vii) exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização deverá ser capitalizado ao "Fator DI" e ao "Fator Spread" um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira data de integralização dos CRI.

4.6.1.1 Para fins de cálculo da Remuneração, define-se "Período de Capitalização das Notas Comerciais" como o intervalo de tempo que se inicia: **(i)** na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou **(ii)** na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas neste Termo de Emissão.

4.6.1.2 No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Emissão para as Notas Comerciais, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emitente quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

4.6.1.3 Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Taxa DI deverá ser substituída pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, os Titulares de CRI definirão, de comum acordo com a Emitente e com a Titular das Notas Comerciais, mediante realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a ser convocada pela Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva Notas Comerciais"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Emissão, a última Taxa DI divulgada.

4.6.1.4 A Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para deliberação da Taxa Substitutiva Notas Comerciais, será tomada em primeira convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, a maioria simples dos CRI em Circulação naquela data e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI representando a maioria simples dos Titulares dos

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

CRI presentes à Assembleia de Titulares dos CRI, desde que representem ao menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

4.6.1.5 Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a referida assembleia geral não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Notas Comerciais desde o dia de sua indisponibilidade.

4.6.1.6 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva Notas Comerciais entre a Emitente, a Securitizadora e os Titulares de CRI, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, a Emitente deverá resgatar antecipadamente pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, nos termos deste Termo de Emissão, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada pro rata temporis, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a efetiva data do resgate, e, consequentemente, cancelar a totalidade das Notas Comerciais, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da decisão da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou ainda, da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, caso esta não seja instalada. Nesta alternativa, para cálculo da última Remuneração aplicável às Notas Comerciais a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a última Taxa DI divulgada.

4.6.1.7 Evento de *Step-Up* da Remuneração das Notas Comerciais: Caso, quando da emissão da classificação de risco dos CRI, a Agência de Classificação de Risco atribua aos CRI uma nota de classificação de risco (rating) que seja inferior ao mínimo equivalente a "A-.br" em escala nacional ("Evento de *Step-Up*"), a Sobretaxa prevista na Cláusula 4.6 acima será alterada para 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma exponencial ("*Step Up*"). A majoração da Remuneração decorrente do *Step-Up* ocorrerá a partir da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente ao Evento de *Step-Up*, mantendo-se inalterados os demais termos e condições deste Termo de Emissão, e comprometendo-se a Securitizadora a comunicar a B3, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência, para alteração do percentual da Sobretaxa na Remuneração das Notas Comerciais, sem necessidade de assembleia geral de Titulares das Notas Comerciais ou alteração deste Termo de Emissão.

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

4.6.1.7.1 Sem prejuízo de qualquer das disposições acima, na ocorrência do Evento de *Step Up*, as Partes obrigam-se a celebrar um aditamento a este Termo de Emissão em até 15 (quinze) dias contados da sua ocorrência ou com, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da Data de Pagamento da Remuneração subsequente, o que ocorrer por último, a fim de constar o *Step Up* da Remuneração, sem necessidade de nova aprovação societária ou ratificação por qualquer das Partes ou de realização de assembleia geral de Titulares das Notas Comerciais. Caso o Evento de *Step Up* ocorra em prazo inferior a 3 (três) Dias Úteis da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente, a majoração da Sobretaxa será aplicada a partir da Data de Pagamento da Remuneração seguinte.

4.7 Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, a Remuneração será paga conforme cronograma constante do Anexo I deste Termo de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

4.7.1 Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos titulares das Notas Comerciais nos termos deste Termo de Emissão aqueles que forem titulares das Notas Comerciais no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento da Remuneração.

4.8 Amortização: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Notas Comerciais, amortização extraordinária, ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será devido pela Emitente à Securitizadora mensalmente, a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Emissão, nas datas previstas no cronograma constante do Anexo I ("Amortização Programada" e "Data(s) de Amortização").

4.9 Local de Pagamento: Os pagamentos relativos às Notas Comerciais deverão ser feitos pela Emitente, até às 17:00 horas de cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração, mediante depósito na conta do Patrimônio Separado dos CRI, qual seja, a corrente nº 97138-5, agência 3100, do Itaú Unibanco ("Conta Centralizadora").

4.9.1 Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora, realizadas pela Securitizadora à Emitente, nos termos deste Termo de Emissão e dos Documentos da Operação, serão realizadas líquidas de Tributos incidentes, ressalvada

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

à Titular da Nota Comercial os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

4.9.2 Os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pela Emitente no âmbito deste Termo de Emissão ("Tributos"), são de responsabilidade da Emitente e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação e eventuais sanções incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais em decorrência deste Termo de Emissão. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer Tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Caso, por força de norma ou determinação de Autoridade, a Emitente tenha de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Notas Comerciais, quaisquer Tributos e/ou taxas, a Emitente deverá, alternativamente e a seu exclusivo critério:

(i) acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Emitente desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis os valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, desde que tais valores sejam calculados em consonância com a regulamentação aplicável, pertinentes a esses Tributos e, nos termos deste Termo de Emissão, os quais deverão ser pagos, pela Emitente, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais; ou

(ii) promover o resgate antecipado total das Notas Comerciais, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados da data em que seja devido o primeiro recolhimento, retenção ou pagamento referido na Cláusula 4.9.2 acima, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emitente nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, sem que haja a incidência de qualquer prêmio ou multa ("Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo").

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

4.9.3 O Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo ocorrerá mediante o envio de comunicação pela Emitente, por escrito, dirigida à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) dias contados da data programada para o efetivo Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo, sendo que a data de Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

4.9.4 Na comunicação de Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo prevista acima deverá constar: **(i)** a data programada para a realização do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo; **(ii)** o valor do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo; **(iii)** descrição pormenorizada da hipótese prevista na Cláusula 4.9.2 acima ocorrida; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo, sem prejuízo de informações adicionais a serem solicitadas pela Securitizadora no contexto do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo.

4.9.5 O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo será feito pela Emitente mediante depósito na Conta Centralizadora, sendo que as Notas Comerciais resgatadas na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente canceladas. Até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo, a Emitente deverá acrescer aos pagamentos devidos os valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

4.9.6 Exceto pelo disposto na Cláusula 4.9.2 acima, a Emitente não será responsável pelo pagamento de quaisquer Tributos que incidam sobre os pagamentos devidos aos Titulares de CRI em virtude de seu investimento nos CRI, exceto no caso de tributação aos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência de descumprimento pela Emitente da Destinação dos Recursos prevista neste Termo de Emissão e/ou as demais obrigações previstas nos Documentos da Operação, hipótese em que os Tributos incidentes deverão ser integralmente pagos pela Emitente na forma da Cláusula 4.9.2 acima.

4.10 Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia em que não houver expediente bancário no local de pagamento das Notas Comerciais, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

com feriado declarado nacional, sábado ou domingo ou qualquer dia que não houver expediente na B3.

4.10.1 Exceto quando previsto expressamente de modo diverso neste Termo de Emissão, entende-se por "Dia(s) Útil(eis)" **(i)** com relação a qualquer obrigação realizada por meio da B3, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação que não seja realizada por meio da B3, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Emissão não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

4.11 Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, ambos calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios").

4.12 Preço de Integralização: As Notas Comerciais serão integralizadas **(i)** na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** para as demais integralizações, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido), até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização").

4.12.1 O Preço de Integralização será pago pela Securitizadora à Emitente exclusivamente com os recursos oriundos da integralização dos CRI, líquido de retenções do Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e Despesas Iniciais, em moeda corrente nacional, por meio de TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros para a conta corrente nº 13000603-7, mantida na agência nº 3979, do banco Santander, de titularidade da Emitente ("Conta de Livre Movimentação") nos seguintes prazos: (i) em cada data de integralização dos CRI, caso os recursos oriundos da integralização dos CRI da sejam recebidos na Conta Centralizadora até as 12h00 horas do dia em questão (inclusive); ou (ii) no Dia Útil imediatamente seguinte, caso os recursos oriundos da integralização dos CRI sejam recebidos

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

na Conta Centralizadora após as 12h00 horas de determinado dia (exclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

4.12.2 Tendo em vista o uso dos recursos oriundos da integralização dos CRI para o pagamento de obrigações da Emitente, por conta e ordem desta, a data da efetiva integralização das Notas Comerciais Escriturais será considerada como formalmente realizada quando do depósito dos recursos da respectiva integralização dos CRI na Conta Centralizadora, ainda que a efetiva disponibilização à Emitente de tais recursos aguarde o cumprimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição ("Condições Precedentes").

4.12.3 Fica, desde já, certo e ajustado que do pagamento do Preço de Integralização a ser realizado pela Securitizadora à Emitente, após o cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização, será descontado pela Securitizadora o valor referente às Despesas Iniciais, à constituição do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido) e do Fundo de Reserva (conforme abaixo definido).

4.13 Forma de Subscrição e de Integralização: A subscrição será realizada por meio de assinatura de Boletim de Subscrição, conforme modelo constante no Anexo VI. As Notas Comerciais serão integralizadas a prazo, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, a qualquer tempo, durante o Prazo Máximo de Colocação, conforme ocorra a integralização dos CRI (sendo cada data, uma "Data de Integralização"), observados os termos e condições do Termo de Securitização. Será admitida a subscrição e integralização dos Notas Comerciais em datas distintas, podendo as Notas Comerciais ser colocadas com ágio e deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os Investidores nas respectivas datas de integralização dos CRI, e consequentemente, para todas as Notas Comerciais, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração na taxa SELIC; **(b)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração material na Taxa DI; **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3; **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio) divulgadas pela ANBIMA, ou **(f)** ausência ou excesso de demanda satisfatória de mercado pelos CRI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

dos CRI integralizados em cada data de integralização e, consequentemente, para todas as Notas Comerciais.

4.13.1 O "Prazo Máximo de Colocação" significa o prazo máximo para colocação dos CRI, que é de até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, observado que a Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: **(i)** encerramento do Prazo Máximo de Colocação; **(ii)** colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão; ou **(iii)** não cumprimento das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, conforme aplicáveis, a critério da Securitizadora, até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM e, posteriormente, em cada data de integralização dos CRI.

4.13.2 A partir da subscrição, as Notas Comerciais constarão do patrimônio da Securitizadora, ainda que não tenha havido a respectiva integralização das mesmas, uma vez que tal integralização está prevista para ocorrer em conjunto com a integralização dos CRI.

4.13.3 A titularidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Notas Comerciais por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI, a ser prevista no Termo de Securitização.

4.13.4 Considerando o disposto na Cláusula 4.13.3 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Securitizadora dos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Direitos Creditórios Imobiliários, que lastreiam os CRI, às Notas Comerciais serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, e ao registro da Oferta perante à CVM.

4.14 Repactuação: Não haverá repactuação das Notas Comerciais.

4.15 Publicidade: Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares das Notas Comerciais, deverão ser obrigatoriamente publicados no jornal "O Hoje", ou outro que vier a substituí-lo, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, bem como na página da Emitente na rede mundial de computadores (*fgr.com.br*), na mesma data de sua publicação. Sem prejuízo do disposto acima, na hipótese de a integralidade das Notas Comerciais Escriturais ser de titularidade exclusiva da Securitizadora, a Emitente deverá enviar todos os atos, anúncios, avisos e decisões de que trata a presente Cláusula diretamente à Securitizadora, por meio dos

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

contatos indicados na Cláusula 11.4 deste Termo de Emissão, dispensada, neste caso, a publicação em jornal, desde que comprovado o recebimento pela Securitizadora.

4.16 Liquidez e Estabilização: Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Notas Comerciais.

4.17 Procedimento de *Bookbuilding*: Nos termos da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, foi conduzido procedimento de coleta de intenções de investimento nos CRI ("Procedimento de *Bookbuilding*") por meio do qual o Coordenador Líder verificou a demanda no mercado pelos CRI para a definição do Valor Total da Emissão.

4.18 Garantias: Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, incluindo Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), devidos pela Emitente nos termos das Notas Comerciais Escriturais e deste Termo de Emissão, bem como eventuais indenizações, honorários, gastos com assessores legais e/ou honorários advocatícios sucumbenciais, todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora, inclusive em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, deste Termo de Emissão, dos CRI e da Oferta ("Obrigações Garantidas"), nos termos do artigo 897 e seguintes do Código Civil, os Avalistas, neste ato, se obrigam, solidariamente com a Emitente e solidários entre si, em caráter irrevogável e irretratável, perante a Securitizadora, como Avalistas e principais pagadores, responsáveis pelas Obrigações Garantidas, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, quer seja pela Emitente ou pelos Avalistas, independentemente de outras garantias contratuais que possam vir a ser constituídas pela Emitente no âmbito da Oferta ("Aval").

4.19.1. Os Avalistas não serão liberados das obrigações aqui assumidas em virtude de atos ou omissões que possam exonerá-los de suas obrigações ou afetá-los, incluindo, mas não se limitando, em razão de qualquer: (i) alteração dos termos e condições das Notas Comerciais Escriturais acordados entre a Emitente e a Securitizadora, nos termos do presente Termo de Emissão; (ii) novação ou não exercício de qualquer direito, ação, privilégio e/ou garantia da Securitizadora contra a Emitente; ou (iii) limitação ou incapacidade da Emitente, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial, falência ou procedimentos de natureza similar.

4.19.2. As Obrigações Garantidas deverão ser pagas no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de notificação por escrito enviada pela Securitizadora à Emitente e aos Avalistas informando a falta de pagamento por parte da Emitente, no dia seguinte à

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

respectiva data de pagamento, observado o respectivo prazo de cura previsto neste Termo de Emissão, de qualquer valor devido pela Emitente à Securitizadora, nos termos deste Termo de Emissão, incluindo, sem limitação, os montantes devidos à Securitizadora a título de principal, Remuneração ou encargos de qualquer natureza. O pagamento das Obrigações Garantidas, na medida exata do montante inadimplido, conforme informado na notificação escrita acima mencionada, será realizado pelos Avalistas de acordo com os termos e procedimentos estabelecidos neste Termo de Emissão.

4.19.3. O pagamento a que se refere a Cláusula acima deverá ser realizado na forma prevista na Cláusula 4.9 deste Termo de Emissão.

4.19.4. Fica facultado aos Avalistas efetuar o pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas pela Emitente, independentemente do recebimento de notificação nesse sentido, inclusive durante eventual prazo de cura estabelecido no Termo de Emissão, hipótese em que o inadimplemento da Emitente será considerado como sanado pelos Avalistas.

4.19.5. Todo e qualquer pagamento realizado pelos Avalistas em relação ao Aval ora prestado será efetuado de modo que a Securitizadora receba dos Avalistas os valores que seriam pagos caso o pagamento fosse efetuado pela própria Emitente, ou seja, livre e líquido de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo os Avalistas pagarem as quantias adicionais que sejam necessárias para arcar com os tributos que sejam de sua responsabilidade.

4.19.6. Nenhuma objeção ou oposição da Emitente poderá ser admitida ou invocada pelos Avalistas com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante os Titulares de Notas Comerciais.

4.19.7. Os Avalistas sub-rogar-se-ão nos direitos de crédito da Securitizadora contra a Emitente, caso venham a honrar, total ou parcialmente, o Aval, sendo certo que os Avalistas somente poderão exigir e/ou demandar tais valores da Emitente após a Securitizadora ter recebido todos os valores a eles devidos nos termos deste Termo de Emissão. Caso recebam qualquer valor da Emitente em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos das Notas Comerciais Escriturais e/ou deste Termo de Emissão antes da integral liquidação de todos os valores devidos aos Titulares de Notas Comerciais nos termos aqui estipulados, os Avalistas deverão repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, tal valor aos Titulares de Notas Comerciais.

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

4.19.8. Observado o disposto neste item, o Aval é prestado pelos Avalistas em caráter irrevogável e irretratável e entrará em vigor na Data de Emissão, permanecendo válida em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até a integral quitação das Obrigações Garantidas, nos termos aqui previstos e em conformidade com o artigo 897 e seguintes do Código Civil.

4.19.9. O Aval ora prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que os Avalistas pertencem ao mesmo grupo econômico da Emitente, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Operação de Securitização, beneficiando-se indiretamente da mesma.

4.19.10. O Aval poderá ser excutido e exigido pela Securitizadora, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, podendo ser exigido de qualquer um dos Avalistas, individual ou conjuntamente.

5 RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA

5.1 Resgate Antecipado Facultativo Total: A Emitente poderá, a partir do 25º (vigésimo-quinto) mês (inclusive) contado a partir da primeira Data de Integralização, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado da totalidade (e não menos que a totalidade) das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), mediante o pagamento (a) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido (b) da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, (c) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, se houver ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total"), e (d) de prêmio equivalente ao disposto na tabela abaixo, incidente sobre os montante das alíneas (a),(b) e (c) acima, de acordo com a data do efetivo Resgate Antecipado ("Prêmio de Resgate Antecipado"), conforme fórmula abaixo:

$$\text{Valor do Resgate Antecipado} = [(VNe + J + Encargos)] * [(1 + i)^{\left(\frac{d}{252}\right)} - 1]$$

Sendo que:

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

J = valor unitário da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do Resgate Antecipado (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, na primeira Data de Integralização, ou imediatamente após a Data de Amortização anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais e a Data de Vencimento das Notas Comerciais (exclusive);

Prêmio (i) = prêmio ao ano, de acordo com a tabela abaixo, conforme data da efetiva realização do Resgate Antecipado:

Período de Resgate Antecipado Facultativo	**Prêmio (*i*)**
entre o 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) e o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contados da Data de Emissão	0,50%
entre o 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão e a Data de Vencimento	0,25%

5.1.1 O Resgate Antecipado Facultativo Total será realizado por meio de envio, pela Emitente, de comunicação individual à Securitizadora ou publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 11, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 30 (trinta) dias de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, informando a data do Resgate Antecipado Facultativo Total e qualquer outra informação relevante à Securitizadora, mediante pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total e do Prêmio de Resgate aplicáveis.

5.1.2 A data do Resgate Antecipado Facultativo Total deverá corresponder, necessariamente, a 1 (um) Dia Útil.

5.1.3 As Notas Comerciais resgatadas pela Emitente nos termos aqui previstos deverão ser canceladas pela Emitente.

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

5.1.4 Não será permitida a realização de resgate antecipado facultativo parcial das Notas Comerciais.

5.2 Oferta de Resgate Antecipado: A Emitente poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar oferta de resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, endereçada à Securitizadora ("Oferta de Resgate Antecipado"). A Oferta de Resgate Antecipado deverá ter por objeto a totalidade das Notas Comerciais, e será operacionalizada da seguinte forma:

(i) a Emitente realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicado à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: **(a)** o valor do prêmio de resgate, que não poderá ser negativo, se houver; **(b)** forma de manifestação da Securitizadora sobre a Oferta de Resgate Antecipado; **(c)** a data efetiva para o resgate das Notas Comerciais e pagamento à Securitizadora; e **(d)** demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Securitizadora, bem como o valor de eventual prêmio incidente sobre a Oferta de Resgate Antecipado, caso existente;

(ii) após o recebimento pela Securitizadora da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, esta publicará comunicado ou, alternativamente, encaminhará comunicação individual a todos os Titulares de CRI e/ou ao custodiante dos respectivos Titulares de CRI, por meio da comunicação eletrônica (e-mail) fornecidas pela B3 e/ou pelo escriturador dos CRI ("Notificação de Resgate Antecipado dos CRI") informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, enviada pela Emitente, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo **(a)** conter os termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais), **(b)** o prazo para que a totalidade dos Titulares de CRI ou a totalidade dos Titulares de CRI se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverá corresponder a, no máximo, 25 (vinte e cinco) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, da Notificação de Resgate Antecipado dos CRI ("Prazo de Adesão"), sendo que a ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão à oferta de resgate antecipado, **(iii)** o procedimento para tal manifestação, e **(iv)** demais informações relevantes aos Titulares de CRI, bem como o valor de eventual prêmio incidente sobre a Oferta de Resgate Antecipado, caso existente;

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

(iii) após consulta e decisão dos Titulares de CRI, a Securitizadora terá 3 (três) Dias Úteis, contado do término do Prazo de Adesão para enviar notificação à Emitente a respeito da quantidade de CRI que manifestaram interesse na adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;

(iv) o valor a ser pago à Securitizadora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, e posteriormente por ela repassado aos Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, será equivalente: **(a)** ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido **(b)** da respectiva Remuneração e dos demais encargos devidos e não pagos até a data da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais (inclusive), ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive); e **(c)** de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Securitizadora, o qual não poderá ser negativo;

(v) a Oferta de Resgate Antecipado deverá abranger a totalidade das Notas Comerciais da Emissão, conforme descrito acima.;

(vi) caso a adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI seja igual ou superior a 90% (noventa por cento) dos CRI, os CRI (e, consequentemente, as Notas Comerciais) que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI terão os CRI de sua titularidade obrigatoriamente resgatados nos mesmos termos e condições dos Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, com o consequente resgate antecipado total dos CRI (e, consequentemente, das Notas Comerciais), sendo certo que tal mecânica será indicada na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado e na Notificação de Resgate Antecipado dos CRI, enviada a todos os Titulares de CRI; e

(vii) caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado de CRI seja inferior à quantidade mínima de Notas Comerciais proposta pela Emitente (e, consequentemente, de CRI) por ela estabelecida, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado de Notas Comerciais, será facultado à Emitente não resgatar antecipadamente as Notas Comerciais, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI.

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

5.2.1 As Notas Comerciais resgatadas antecipadamente nos termos desta Cláusula serão obrigatoriamente canceladas pela Emitente.

5.2.2 Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado seja qualquer data de Amortização Programada e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio de resgate, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais após o referido pagamento.

5.2.3 A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser 1 (um) Dia Útil.

5.3 Amortização Extraordinária: A Emitente poderá, a partir do 25º (vigésimo-quinto) mês (inclusive) contado a partir da primeira Data de Integralização, a seu exclusivo critério, promover uma ou mais amortizações extraordinárias facultativas das Notas Comerciais ("Amortização Extraordinária Facultativa"), em qualquer caso, limitadas a 98% do Valor Nominal Unitário, devendo a Securitizadora realizar a respectiva amortização extraordinária dos CRI na mesma proporção ("Amortização Extraordinária dos CRI").

5.3.1 Observado o previsto na Cláusula 5.3 acima, a Amortização Extraordinária Facultativa será operacionalizada mediante o envio pela Emitente de comunicação endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI ("Comunicação de Amortização Facultativa"), com no mínimo 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa, a qual deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, incluindo: (i) a data para a realização da amortização das Notas Comerciais e do efetivo pagamento à Securitizadora; (ii) o percentual do saldo devedor das Notas Comerciais que será amortizado; (iii) o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa (conforme abaixo definido), acrescido do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme abaixo definido); e (iv) demais informações consideradas relevantes pela Emitente para conhecimento da Securitizadora.

5.3.2 O valor a ser pago à Securitizadora a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, e posteriormente repassada aos Titulares de CRI pela Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização, será, em relação às Notas Comerciais, equivalente (a) à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (b) da Remuneração das Notas Comerciais calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais (exclusive); (c) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, se houver ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa"); e (d) e de prêmio equivalente ao disposto na tabela abaixo, incidente sobre os montante das alíneas (a), (b) e (c) acima, de acordo com a data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI ("Prêmio de Amortização Extraordinária"):

$$\text{Valor da Amortização Extraordinária} = [(VNe + J + Encargos)] * [(1 + i)^{\left(\frac{d}{252}\right)} - 1]$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, na primeira Data de Integralização, ou imediatamente após a Data de Amortização anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais e a Data de Vencimento das Notas Comerciais (exclusive);

Prêmio (i) = prêmio *ao ano*, de acordo com a tabela abaixo, conforme data da efetiva realização da Amortização Extraordinária Facultativa:

Período da Amortização Extraordinária Facultativa	**Prêmio (*i*)**
entre o 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) e o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contados da Data de Emissão	0,50%
entre o 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão e a Data de Vencimento	0,25%

5.3.3 Após o recebimento pela Securitizadora da Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa, esta comunicará, por meio da publicação de comunicado ou, alternativamente, encaminhamento de comunicação individual a todos os Titulares de CRI e/ou ao custodiante

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

dos respectivos Titulares de CRI com base nas informações de endereços de e-mail fornecidas pela B3 e/ou pelo escriturador dos CRI ("Notificação de Amortização Extraordinária"), informando a respeito da realização da Amortização Extraordinária dos CRI, em até 05 (cinco) dias corridos do recebimento da referida Comunicação de Amortização Facultativa, enviada pela Emitente, os termos e condições da Amortização Extraordinária dos CRI aos Titulares de CRI, para que seja realizada a amortização antecipada dos CRI, proporcionalmente ao valor das Notas Comerciais objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais.

5.4 Amortização Extraordinária Obrigatória. A Emitente deverá, no prazo de até 40 (quarenta) dias corridos, contados da ocorrência de qualquer cessão, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Emitente (i) de qualquer Ativo Relevante (conforme definido abaixo), e/ou (ii) de qualquer participação societária detida pela Emitente, direta ou indiretamente, em quaisquer de suas controladas ou investidas; utilizar 100% (cem por cento) dos recursos líquidos recebidos em razão das operações descritas nos itens "(i)" e "(ii)" acima, para promover a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, devendo a Securitizadora realizar a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na mesma proporção em até 05 (cinco) Dias Úteis do recebimento do valor da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais Escriturais ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

5.4.1 Para fins da presente Cláusula considerar-se-á (i) "Ativos Relevantes" como quaisquer ativos da Emitente que, em uma operação ou num conjunto de operações, representem de forma individual ou agregada, valor igual ou superior a 15% (quinze por cento) dos ativos da Emitente, apurado com base na demonstração financeira individual mais recente da Emitente ("Ativos Relevantes"); e (ii) "Recursos Líquidos" como os recursos recebidos pela Emitente, em razão de quaisquer das operações descritas nos itens "(i)" e "(ii)" do item 5.4, excluídos os custos incorridos para pagamento de despesas decorrentes da realização das referidas operações.

5.4.2 A Emitente não poderá realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória em percentual superior a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário.

5.4.3 Observado o previsto na Cláusula acima, em especial, o percentual limite, a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI será operacionalizada mediante o envio pela Emitente de comunicação endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Emissão ("Comunicação de Amortização Obrigatória"), com no mínimo 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido no Termo de Emissão) e da consequente Amortização

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

Extraordinária Obrigatória dos CRI, a qual deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, incluindo: (i) a data para a realização da amortização das Notas Comerciais e consequentemente dos CRI e do efetivo pagamento à Emitente; (ii) o percentual do saldo devedor das Notas Comerciais e consequentemente dos CRI que será amortizado; (iii) o Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória; e (iv) demais informações consideradas relevantes pela Emitente para conhecimento da Securitizadora.

5.4.4 O valor a ser pago à Securitizadora a título de Amortização Extraordinária Obrigatória será equivalente (a) à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (b) da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória (exclusive); e (c) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, se houver ("Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória"), conforme fórmula abaixo:

$$\text{Valor da Amortização Obrigatória} = [(VNe + J + Encargos)]$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, na primeira Data de Integralização, ou imediatamente após a Data de Amortização anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

6 VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1 Observado o disposto nas Cláusulas 6.2 e 6.4 abaixo, as obrigações da Emitente constantes desse Termo de Emissão poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e, conforme o caso, imediatamente exigíveis da Emitente o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento,

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, calculados desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer dos eventos estabelecidos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 abaixo ("Eventos de Vencimento Antecipado" cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado").

6.1.1 Os seguintes Eventos de Vencimento Antecipado acarretam o vencimento antecipado automático das Notas Comerciais, ocasião em que a Securitizadora deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais e exigir da Emitente, os pagamentos estabelecidos na Cláusula 6.1 acima ("Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

(i) inadimplemento, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, de quaisquer de suas obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, relacionadas ao Termo de Emissão, às Notas Comerciais, ao Aval e/ou qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento (sem prejuízo da incidência de Encargos Moratórios e da Remuneração até o efetivo pagamento pela Emitente de todos os valores devidos);

(ii) liquidação, dissolução ou extinção da Emitente, de suas controladas, nos termos do art. 116 da Lei das Sociedades por Ações ("Controladas") e/ou dos Avalistas, que sejam pessoas jurídicas;

(iii) transferência de Controle da Emitente e/ou do Avalista Pessoa Jurídica, exceto se previamente autorizado pelos Titulares CRI, reunidos em Assembleia especialmente convocada para esse fim;

(iv) pedido de cancelamento ou cancelamento do registro da Emitente como companhia emissora de valores mobiliários perante a CVM;

(v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, de qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou de qualquer dos Documentos da Operação;

(vi) cisão, fusão ou incorporação, incluindo incorporação de ações, nos termos do artigo 252 da Lei das Sociedades por Ações, envolvendo a Emitente, o Avalista Pessoa Jurídica e/ou

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

as Controladas da Emitente, desde que não resulte em pessoa não Controlada, direta ou indiretamente, pelos Avalistas Pessoa Física (ou seus sucessores);

(vii) **(a)** pedido de recuperação judicial ou submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emitente, pelo Avalista Pessoa Jurídica e/ou por qualquer de suas Controladas (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição), independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(b)** declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição) formulado por terceiros não elidido no prazo legal (incisos I e II do artigo 94 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada) ou não rejeitada no prazo legal (assim entendido como o prazo previsto no artigo 98 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada), ou decretação de falência da Emitente e/ou do Avalista Pessoa Jurídica e/ou de suas Controladas, ou **(c)** a ocorrência de qualquer evento que para os fins da legislação aplicável a época na qual ocorrer o evento tenha os mesmos efeitos jurídicos na Emitente, no Avalista Pessoa Jurídica e/ou em suas Controladas (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição) na Emitente e/ou em qualquer uma de suas Controladas e/ou do Avalista Pessoa Jurídica;

(viii) qualquer decisão condenatória transitada em julgado contra a Emitente, pelos Avalistas e/ou suas Controladas, seja judicial ou administrativa, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sendo esse valor atualizado pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA") no período;

(ix) propositura, pela Emitente, pelo Avalista Pessoa Jurídica e/ou por qualquer de suas Controladas de medida de mediação, conciliação, ou pedido de concessão de tutela nos termos do artigo 20-B da Lei de Falências ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previstos no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei de Falências (ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição);

(x) vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer Obrigação Financeira, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo esse valor atualizado pela variação do IPCA no período, incluindo obrigações no âmbito dos mercados financeiro ou de capitais, local ou internacional, a que a Emitente e/ou os Avalistas e/ou suas respectivas Controladas estejam sujeitos na qualidade de devedores ou garantidores. Para fins da presente Cláusula, "Obrigação Financeira" significa qualquer (i) contrato de financiamento, mútuo, empréstimo ou linha de crédito, bancários ou não; (ii)

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

debêntures, notas promissórias, *bonds*, certificados de recebíveis, emitidas pela Emitente, inclusive de outras séries de CRI emitidas; (iii) contratos de arrendamento mercantil financeiro (leasing); e (iv) dívidas tributárias, trabalhistas, valores mobiliários ou instrumentos de dívida de natureza semelhante, existentes ou que venham a existir. Não obstante o acima, não será caracterizado Evento de Vencimento Antecipado Automático por força deste item "(ix)", caso (i) inadimplemento ou vencimento antecipado em outra Obrigação Financeira esteja sendo discutido de boa-fé em âmbito judicial ou arbitral, mediante depósito integral do valor controvertido, quando exigido por lei ou pela autoridade competente; ou (ii) o respectivo inadimplemento seja sanado dentro do prazo de 60 (sessenta) Dias Úteis contados de sua ocorrência, desde que tal prazo de cura seja admitido no instrumento que rege a Obrigação Financeira em questão;

(xi) descumprimento, pela Emitente, pelos Avalistas e/ou suas Controladas, de qualquer decisão judicial, arbitral ou administrativa, para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar;

(xii) caso o Termo de Emissão seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;

(xiii) declaração de invalidade, nulidade, ineficácia ou inexequibilidade integral de disposições, via decisão judicial, do Termo de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;

(xiv) caso a Emitente, por quaisquer motivos, descaracterize a emissão das Notas Comerciais como lastro dos CRI;

(xv) na hipótese de a Emitente, os Avalistas e/ou suas respectivas Controladas, conforme aplicável, praticarem qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, o Termo de Emissão e/ou quaisquer Documentos da Operação ou qualquer das suas respectivas cláusulas, total ou parcialmente;

(xvi) caso constatada a utilização indevida dos recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais, conforme previsto na Destinação de Recursos;

(xvii) distribuição e/ou pagamento, pela Emitente e/ou pelo Avalista Pessoa Jurídica, de lucros, dividendos e/ou de juros sobre capital próprio, em montante superior a 15% (quinze por cento) do seu lucro líquido, caso não atendidas as seguintes condições (a) inexistência de Evento de Vencimento Antecipado em curso e/ou de descumprimento de qualquer disposição

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

do Termo de Emissão, (b) os Índices Financeiros apurados no último período de apuração tenham sido cumpridos, bem como continuem sendo cumpridos *pro-forma*, caso simulada a saída de caixa do dividendo proposto, conforme demonstrado pela Emitente e/ou pelo Avalista Pessoa Jurídica, mediante a elaboração de demonstrações financeiras *pro-forma* por auditor competente; e (c) o saldo de caixa disponível da Emitente imediatamente após a distribuição proposta não seja inferior à R$100.000.000,00 (cem milhões de reais);

(xviii) a redução do capital social da Emitente e/ou do Avalista Pessoa Jurídica, em montante superior a 10% (dez por cento) do capital social da Emitente e/ou do Avalista Pessoa Jurídica, sem anuência prévia e por escrito da Securitizadora, conforme prévia deliberação realizada em Assembleia convocada especialmente para este fim, exceto se tal redução de capital visar à absorção de prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; e

(xix) transformação do tipo societário e/ou mudança do objeto social da Emitente, desde que altere as atividades principais atualmente desenvolvidas pela Emitente;

6.1.2 Os seguintes Eventos de Vencimento Antecipado podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.2 abaixo ("Evento de Vencimento Antecipado Não Automático"):

(i) descumprimento, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, de quaisquer de suas obrigações não pecuniárias, principais ou acessórias, relacionadas ao Termo de Emissão, às Notas Comerciais, ao Aval e/ou a qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanadas no prazo de cura estabelecido, ou, em caso de omissão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do inadimplemento;

(ii) descumprimento pela Emitente, pelos Avalistas, por seus Representantes, das Leis Anticorrupção ou das Leis de Proteção Social, sob qualquer jurisdição, conforme aplicável, sendo que, em relação à ação civil pública nº 0001364-07.2025.5.18.0001 e 5496646-68.2022.8.09.0051, ao inquérito civil IC 000185.2023.18.000/4, bem como aos processos nos. 0000307-24.2025.5.18.0010, 0000311-73.2025.5.18.0006, 0000337-62.2025.5.18.0009, 0000363-45.2025.5.18.0014, 0000364-36.2025.5.18.0012, 0000428-34.2025.5.18.0016 e que envolvem temas relacionados à Leis de Proteção Social, será considerado como descumprimento das Leis de Proteção Social caso se verifique o proferimento de decisão judicial, em segunda instância, referente à inobservância das Leis de Proteção Social pela Emitente, Avalistas, e/ou seus Representantes no âmbito dos referidos procedimentos;

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

(iii) descumprimento, pela Emitente, pelos Avalistas, por suas respectivas Controladas e/ou por seus respectivos Representantes, das Leis Ambientais e Trabalhistas, sob qualquer jurisdição, conforme aplicável, exceto nas hipóteses em que referido descumprimento tenha seu efeito suspenso por meio de questionamentos de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou desde que não cause um Efeito Adverso Relevante;

(iv) falecimento, incapacidade, interdição, declaração de morte presumida, declaração de ausência ou declaração da insolvência civil de qualquer dos Avalistas Pessoa Física, desde que não haja a sua substituição por uma pessoa física aprovada pelos Titulares dos CRI no prazo de 40 (quarenta) dias contados da data de ocorrência de qualquer um dos eventos acima. Para tanto, a Emitente deverá indicar um possível substituto à Securitizadora no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de ocorrência de qualquer um dos eventos acima e fornecer a qualificação completa, bem como cópia das últimas 3 (três) declarações anuais de imposto de renda do possível substituto. A Securitizadora deverá, então, convocar uma Assembleia de Titulares de CRI para deliberar acerca da aceitação do possível avalista substituto. Caso os Titulares de CRI não aprovem o possível avalista substituto, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais;

(v) caso não seja realizada a recomposição do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Reserva, conforme o caso, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido;

(vi) penhora, sequestro, arresto ou qualquer medida judicial, arbitral ou administrativa de efeito similar que afete ativos da Emitente, do Avalista Pessoa Jurídica e/ou suas Controladas em montante equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) de seu patrimônio líquido consolidado, conforme verificado em suas últimas demonstrações financeiras disponíveis à época;

(vii) ajuizamento de questionamento judicial, por quaisquer terceiros, por qualquer pessoa diversa da Emitente, dos Avalistas e/ou qualquer das suas respectivas Controladas, deste Termo de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, com relação ao qual a Emitente não tenha tomado as medidas necessárias para suspender os efeitos do referido questionamento judicial no prazo legal e desde que referidas medidas não tenham sido negadas pelo juízo competente;

(viii) proferimento de decisão judicial, administrativa ou arbitral contra a Emitente, Avalistas ou Controladas, de exigibilidade imediata, cujos efeitos não sejam suspensos no

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

prazo legal, que, independentemente do valor, cause um Efeito Adverso Relevante e que impeça a conclusão e/ou a continuidade das atividades desenvolvidas pela Emitente;

(ix) protesto de títulos contra a Emitente, os Avalistas ou qualquer de suas Controladas, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou equivalente em outras moedas, sendo esse valor atualizado pela variação do IPCA no período, exceto se no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis houver sido validamente comprovado aos Titulares dos CRI que **(a)** o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s), ou **(b)** o valor do(s) título(s) protestado(s) foi(ram) depositado(s) ou forem prestadas garantias suficientes em juízo, ou **(c)** o montante protestado foi devidamente quitado pela Emitente;

(x) caso a Emitente, os Avalistas e/ou contra qualquer uma de seus controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas ("Afiliadas") sejam cadastrados em bancos de dados de proteção de créditos (Serasa, Boavista) como inadimplentes de débitos, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo esse valor atualizado pela variação do IPCA no período, salvo se: **(I)** no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da data de notificação indicando tal cadastro: **(a)** o cadastro foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; **(b)** o débito foi cancelado; **(c)** o valor dos débitos foi depositado ou garantido em juízo; **(II)** quanto a cobrança de tributos imobiliários referentes a imóveis já comercializados pela Emitente, cujo débito seja de responsabilidade contratual do respectivo comprador, desde que o valor dos débitos seja pago, cancelado e/ou suspenso, no prazo de 20 (vinte) dias corridos, por força de decisão judicial;

(xi) não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer licenças e/ou alvarás exigidas e necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente, pelo Avalista Pessoa Jurídica e/ou suas Controladas, que causem a suspensão ou interrupção das atividades da Emitente, do Avalista Pessoa Jurídica e/ou suas Controladas, conforme aplicável, por prazo superior a 15 (quinze) dias corridos contados a partir da data em que as atividades forem suspensas ou interrompidas, exceto por aquelas que estiverem sendo questionadas judicialmente de boa-fé e cuja aplicabilidade esteja suspensa ou estejam em processo legal de renovação, desde que não gerem um Efeito Adverso Relevante em suas atividades;

(xii) se ocorrer a alienação, venda, cessão, transferência e/ou promessa de transferência de ativos pela Emitente, e/ou pelo Avalista Pessoa Jurídica e/ou suas Controladas que envolva montante igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do seu patrimônio líquido

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

consolidado, exceto para a alienação de ativos realizadas no curso ordinário dos negócios, aqui permitidas as vendas para atendimento ao objeto social da respectiva sociedade;

(xiii) condenação da Emitente, de qualquer de suas Controladas e/ou dos Avalistas por inobservância das leis, normas e/ou regulamentos trabalhistas, exceto: **(a)** se os efeitos de tal decisão forem suspensos nos prazos legais, em caso de apresentação tempestiva de recurso com efeito suspensivo de imediato; e/ou **(b)** se tal condenação não gerar um Efeito Adverso Relevante;

(xiv) relevarem-se falsas, incorretas, insuficientes, incompletas, enganosas, inverídicas imprecisas, desatualizadas ou inválidas quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Emitente e/ou pelos Avalistas nos Documentos da Operação, na data em que forem prestadas;

(xv) caso, na hipótese dos Titulares dos CRI ou da Securitizadora terem sido incluídos no polo passivo em qualquer demanda de terceiro envolvendo matérias relacionadas às Notas Comerciais ou aos demais Documentos da Operação, a Emitente não envide os seus melhores esforços e não pratique todos os atos e medidas necessários para promover a exclusão dos Titulares dos CRI ou da Securitizadora do polo passivo de tais demandas, e/ou não providencie imediatamente todas as garantias necessárias, incluindo contratação de fiança bancária, seguro-garantia e efetuação de depósitos judiciais ou administrativos em moeda corrente, às custas da Emitente, com a finalidade de liberar qualquer bloqueio judicial ou penhora de bens e direitos ou qualquer constrição judicial que tenha recaído sobre os Titulares dos CRI e/ou da Securitizadora relativa a tal demanda de terceiro;

(xvi) expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Emitente e/ou da Avalistas; e

(xvii) qualquer decisão condenatória em segunda instância contra a Emitente, Avalistas e/ou suas Controladas, que seja judicial ou administrativa, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sendo esse valor atualizado pela variação do IPCA no período;

(xviii) decretação de insolvência civil de qualquer dos Avalistas, quando pessoa física;

(xix) a não obtenção, pela Emitente, de uma classificação de risco (*rating*) dos CRI que seja equivalente ou superior a "A-.br" em escala nacional, no prazo de 90 (noventa) dias corridos contados da data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta.

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

(xx) o descumprimento do seguinte índice financeiro ("Índice Financeiro"), que será verificado pela Securitizadora anualmente até a Data de Vencimento, com base nas últimas demonstrações financeiras anuais auditadas consolidadas da Emitente, acompanhados dos respectivos cálculos, conforme o caso, em até 5 (cinco) dias úteis do recebimento das referidas demonstrações financeiras ("Demonstrações Financeiras", respectivamente):

(a) divisão da Dívida Líquida (conforme definido abaixo) pelo Patrimônio Líquido (conforme definido abaixo) da Companhia não poderá ser superior a 1,0 (um inteiro);

Para fins do presente item "(xxi)":

"Dívida Líquida" = Dívida Bruta (-) Caixa e Equivalentes de Caixa; "Dívida Bruta" = significa o valor total dos passivos financeiros onerosos, de curto e longo prazo, obtidos junto ao mercado financeiro ou de capitais, da Emitente e de suas Controladas (de forma consolidada), incluindo, sem limitação: (i) empréstimos e financiamentos bancários; (ii) debêntures, notas promissórias, CRI/CRA e quaisquer outros títulos de dívida; (iii) arrendamentos reconhecidos como passivo de acordo com o IFRS 16; (iv) juros, encargos e comissões acumulados e não pagos relativos aos itens (i) a (iii); (v) instrumentos financeiros derivativos com posição líquida passiva; e (vi) operações de cessão, securitização ou transferência de recebíveis nas quais a) exista coobrigação da Emitente (ou Controladas), ou b) retenção de riscos ou benefícios ou obrigação potencial ou contratual de recomprar, indenizar, garantir ou de qualquer forma sustentar a performance dos créditos cedidos, ainda que contabilizadas como baixa de ativo; (vii) avais e fianças prestados pela Emitente a Controladas ou terceiros não consolidados nas Demonstrações Financeiras;

"Caixa e Equivalentes de Caixa" = significa disponibilidades e aplicações financeiras de alta liquidez, prontamente conversíveis em caixa e com insignificante risco de mudança de valor. Adicionalmente, reforça-se que, para fins de apuração do Índice Financeiro, sob qualquer hipótese, os recebíveis e/ou contas a receber, de curto e longo prazo, inclusive se representados através de um título (tal como um CRI), poderão ser computados como Caixa e Equivalentes de Caixa independente da rubrica ou nomenclatura adotada nas Demonstrações Financeiras;

"Patrimônio Líquido Consolidado" = significa o patrimônio líquido consolidado da Emitente, conforme demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e IFRS, incluindo capital social, reservas e lucros/prejuízos acumulados e excluído qualquer efeito positivo de reavaliação de ativos ocorrida a partir da Data de Emissão.

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

A Emitente deverá enviar à Securitizadora as Demonstrações Financeiras em até 110 (cento e dez) dias corridos após o término de cada exercício social, bem como enviar as informações financeiras em até 60 (sessenta) dias, contados do encerramento do respectivo trimestre.

6.2 Na ciência da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático estabelecidos na Cláusula 6.1.2 acima, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a **não** declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, por deliberação **(a)** de titulares de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI em primeira convocação; ou **(b)** por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na assembleia especial de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares de CRI em circulação. A assembleia geral a que se refere este item deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, de acordo com os quóruns de deliberação indicados no Termo de Securitização.

6.3 Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI em segunda convocação ou, ainda, na hipótese de instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, mas em que não haja deliberação dos Titulares de CRI sobre o não vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Securitização, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e exigir o pagamento, pela Emitente, dos pagamentos referidos na Cláusula 6.1 acima, nos termos da Cláusula 6.4 abaixo.

6.4 Caso venha a ser declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emitente obriga-se a realizar os pagamentos referidos na Cláusula 6.1 acima e o cancelamento da totalidade das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emitente, de notificação por escrito a ser enviada pela Securitizadora por meio de e-mail, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios previstos na Cláusula 4.11 acima.

6.5 A Emitente poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 acima, solicitar à Securitizadora que convoque Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI previstos no Termo de Securitização, a fim de solicitar uma autorização de não vencimento antecipado das Notas

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

Comerciais, de forma que a ocorrência de um desses eventos não acarrete o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI ("Assembleia de Pedido de Waiver", respectivamente), sendo certo que, no caso de ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas nas Cláusulas 6.1.1 acima, durante o prazo de convocação e/ou realização da Assembleia de Pedido de *Waiver* não limitará ou prejudicará de qualquer forma o direito da Securitizadora e dos Titulares de CRI de vencerem antecipadamente as Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, nos termos deste Termo de Emissão.

6.6 As Assembleias de Pedido de *Waiver* serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(a)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI em primeira convocação; ou **(b)** por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares de CRI em circulação.

7 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE

7.1 Observadas as demais obrigações previstas neste Termo de Emissão, enquanto o saldo devedor das Notas Comerciais não for integralmente pago, a Emitente obriga-se, ainda, a:

(i) fornecer à Securitizadora:

(a) dentro do prazo estabelecido por legislação ou regulamentação vigente ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro: **(1)** cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes; **(2)** cópia de suas informações trimestrais relativas aos respectivos trimestres, acompanhada do relatório da administração e do parecer de auditoria ou relatório de revisão especial dos auditores independentes; **(3)** cópia do demonstrativo de apuração dos Índices Financeiros, com sua respectiva memória de cálculo; e **(4)** declaração do diretor de relações com investidores da Emitente atestando o cumprimento das obrigações constantes nesse Termo de Emissão, a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 e a observância, bem como cumprimento de todas as obrigações previstas nos Documentos da Operação; e

(b) em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial, recebida pela Emitente e que decrete algum Evento de Vencimento Antecipado.

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

(ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;

(iii) arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Notas Comerciais e dos CRI, conforme estabelecido na Cláusula 9 abaixo, incluindo, mas não se limitando: **(a)** a todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3; **(b)** ao registro e à publicação dos atos necessários à Emissão, tais como o Ato Societário da Emitente; **(c)** as despesas com a contratação dos prestadores de serviço pela Securitizadora em função da emissão dos CRI, tais como o Agente Fiduciário dos CRI, Instituição Custodiante, Agente de Liquidação, Escriturador, Auditores Independentes da Emitente, auditor independente do Patrimônio Separado dos CRI, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário; e **(d)** todas as despesas mencionadas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

(iv) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(v) manter suas demonstrações financeiras auditadas por auditor independente registrado perante a CVM;

(vi) cumprir todas as determinações da CVM, da B3 e da ANBIMA, conforme o caso, com o envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas;

(vii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(viii) notificar a Securitizadora sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emitente;

(ix) efetuar recolhimento de quaisquer Tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emitente e/ou a ela atribuída neste Termo de Emissão ou nos Documentos da Operação;

(x) observar e cumprir rigorosamente e fazer com que as suas Afiliadas cumpram a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, incluindo as Leis de Proteção Social (conforme abaixo definido), e **(i)** não utilizar, direta ou

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; **(ii)** não incentivar a prostituição, ou ainda relacionado a crimes de natureza ambiental, discriminação de raça e gênero e direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente **(iii)** assegurar que os trabalhadores da Emitente estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; **(iv)** cumprir as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; **(v)** cumprir a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; **(vi)** deter todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; **(vii)** ter todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável, ressalvadas a ação civil pública n° 0001364-07.2025.5.18.0001 e ação coletiva nº 5496646-68.2022.8.09.0051, ao inquérito civil IC 000185.2023.18.000/4, bem como aos processos nos.º 0001677-16.2025.5.18.0082, e nº 0001719-65.2025.5.18.0082, 0000307-24.2025.5.18.0010, 0000325-26.2025.5.18.0081, 0000330-43.2025.5.18.0018, 0000345-27.2025.5.18.0013, 0000353-88.2025.5.18.0082, 0000642-58.2025.5.18.0005, 0000311-73.2025.5.18.0006, 0000337-62.2025.5.18.0009, 0000363-45.2025.5.18.0014, 0000364-36.2025.5.18.0012, 0000394-92.2025.5.18.0005, 0000428-34.2025.5.18.0016, e 0000454-47.2025.5.18.0011, cuja existência não caracterizará descumprimento desta Cláusula;

(xi) adotar e manter, as seguintes práticas de governança socioambiental e trabalhista: (a) realizar, previamente à contratação de empresas terceirizadas, auditoria (*due diligence*) para verificação da regularidade cadastral e fiscal dos empregados das empresas terceirizadas, bem como do cumprimento das obrigações trabalhistas e previdenciárias aplicáveis, incluindo, mas não se limitando, às condições de fornecimento de alimentação, transporte e habitação adequadas; (b) promover treinamentos periódicos e programas de integração voltados à saúde e segurança do trabalho, em conformidade com as normas regulamentadoras aplicáveis; (c) realizar gestão e vistoria periódica de alojamentos nos quais os funcionários de empresas terceirizadas, estejam alocados, assegurando sua adequação às normas legais e regulamentações vigentes, especialmente no que se refere às condições de higiene, segurança e dignidade; (d) manter canal de denúncias acessível, garantindo o sigilo e a não retaliação dos denunciantes, de forma a assegurar o cumprimento das Leis de Proteção Social e das demais normas trabalhistas aplicáveis; e (e) manter política interna de monitoramento contínuo de suas cadeias produtivas e de fornecedores, atualmente na forma da Política de Gestão de Fornecedores (POL-041), aprovada em 22 de dezembro de 2025, sem prejuízo de eventuais atualizações, com vistas a prevenir a ocorrência de práticas em desconformidade com as Leis de Proteção Social;

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

(xii) cumprir integralmente com os termos e condições dos Termos de Ajustamento de Conduta (TACs) firmados pela Emitente.

(xiii) apresentar à Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da ocorrência de qualquer movimentação relevante da ação civil pública nº 0001364-07.2025.5.18.0001 e ação coletiva nº 5496646-68.2022.8.09.0051, do inquérito civil IC 000185.2023.18.000/4, bem como dos processos nos. 0001677-16.2025.5.18.0082, 0001719-65.2025.5.18.0082, 0000307-24.2025.5.18.0010, 0000325-26.2025.5.18.0081, 0000330-43.2025.5.18.0018, 0000345-27.2025.5.18.0013, 0000353-88.2025.5.18.0082, 0000642-58.2025.5.18.0005, 0000311-73.2025.5.18.0006, 0000337-62.2025.5.18.0009, 0000363-45.2025.5.18.0014, 0000364-36.2025.5.18.0012, 0000394-92.2025.5.18.0005, 0000428-34.2025.5.18.0016, 0000454-47.2025.5.18.0011 e 6054390-56.2025.8.09.0051, assinado pelos respectivos advogados patronos com certificado digital. Para fins da presente obrigação, será considerada como "movimentação relevante" a ocorrência de quaisquer atos decisórios e/ou que tratem sobre o mérito no âmbito dos procedimentos e TACs acima citados, ainda que preliminares, bem como citações, intimações e atos que possam influenciar no desfecho dos procedimentos, excluindo-se atos de mero expediente;

(xiv) cumprir rigorosamente, e fazer com que suas Afiliadas cumpram, com o disposto na legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive a pertinente à regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, à Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, conforme alterada ("Política Nacional do Meio Ambiente"), às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente ("Resoluções do CONAMA"), conforme aplicável, e as demais legislações e regulamentações ambientais e trabalhistas supletivas ("Leis Ambientais e Trabalhistas"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, inclusive, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cujos efeitos estejam suspensos, ou que tal descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante. Obriga-se, ainda, a Emitente, a proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais e trabalhistas em vigor; Para fins deste Termo de Emissão, "Efeito Adverso Relevante" significa (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Emitente, e/ou (ii) qualquer efeito adverso efetivo na capacidade da Emitente de cumprir quaisquer de suas obrigações previstas neste Termo de Emissão ou nos demais Documentos da Operação;

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

(xv) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão conforme descrito na Cláusula 3.6 deste Termo de Emissão;

(xvi) cumprir todas as obrigações previstas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte;

(xvii) manter suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, durante todo o prazo de vigência das Notas Comerciais e da Oferta, as declarações, garantias, informações e fatos prestadas neste Termo e nos demais Documentos da Operação e fornecidas ao mercado durante a Oferta;

(xviii) fazer com que as informações da Emitente e/ou qualquer Controlada da Emitente relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representem corretamente a posição patrimonial e financeira da Emitente e/ou qualquer Controlada da Emitente e sejam devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

(xix) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou de qualquer Controlada da Emitente, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cujos efeitos estejam suspensos, ou que tal descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

(xx) não omitir nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica;

(xxi) manter os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;

(xxii) cumprir as disposições da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;

(xxiii) cumprir, bem como fazer com que seus Representantes (conforme abaixo definido), quaisquer de suas Afiliadas, ou, ainda, quaisquer de seus respectivos administradores ou funcionários, no estrito exercício das respectivas funções perante a Emitente e/ou sociedades de seu grupo econômico, conforme o caso cumpram as normas que são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

limitando a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* de 2010, conforme aplicável (em conjunto "Leis Anticorrupção") e, caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas: **(a)** comunicará imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI; e **(b)** realizará eventuais pagamentos devidos à Securitizadora exclusivamente pelos meios previstos neste Termo de Emissão;

(xxiv) **(a)** não financiar, custear, patrocinar ou de qualquer modo subvencionar a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais, anticoncorrenciais e crime organizado; **(b)** não prometer, oferecer ou dar, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(c)** não aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente Termo de Emissão, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e **(d)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Emissão, cumprir, a todo tempo, com todos os regulamentos e Leis Anticorrupção aplicáveis;

(xxv) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a presente Emissão não serão empregados em: **(a)** qualquer ato tipificado como uma infração às Leis Anticorrupção, e/ou **(b)** quaisquer atos que violem a Leis Ambientais e Trabalhistas;

(xxvi) contratar, e manter contratada, às suas próprias expensas, a Agência de Classificação de Risco (conforme definido no Termo de Securitização) para apresentar a classificação de risco (*rating*) da Oferta devendo, ainda, fazer com que a Agência de Classificação de Risco atualize a respectiva classificação de risco dos CRI anualmente, até seu vencimento;

8 DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMITENTE E AVALISTAS

8.1 A Emitente e os Avalistas declaram e garantem à Securitizadora, na data da assinatura deste Termo de Emissão, que:

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

(i) está devidamente autorizada a celebrar este Termo de Emissão e a cumprir todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(ii) a Emitente e a Avalista Pessoa Jurídica são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedades anônimas de acordo com as leis brasileiras, bem como estão devidamente autorizadas a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(iii) no caso dos Avalistas Pessoa Física, são pessoas capazes, idôneas e não possuem quaisquer restrições sobre os seus bens que possam limitar ou obstar que os Titulares de CRI e a Securitizadora satisfaçam seus créditos, caso a Emitente se torne inadimplente;

(iv) a celebração deste Termo de Emissão, bem como a colocação das Notas Comerciais, não infringe qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual o Termo de Emissão seja parte, nem irá resultar em: **(a)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emitente, exceto por aqueles já existentes na presente data; ou **(c)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(v) a celebração deste Termo de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emitente e/ou qualquer controlada da Emitente;

(vi) este Termo de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emitente, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil");

(vii) as declarações, informações e fatos contidos nos Documentos da Operação em relação à Emitente e/ou qualquer controlada da Emitente são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;

(viii) as informações da Emitente e/ou qualquer controlada da Emitente relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emitente e/ou qualquer controlada da Emitente e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas na República Federativa do Brasil;

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

(ix) a Emitente está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

(x) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emitente, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emitente;

(xi) cada uma de suas controladas foi devidamente constituída, existente de acordo com as respectivas leis de suas respectivas jurisdições, com plenos poderes e autoridade para ser titular, arrendar e operar suas propriedades e para conduzir seus negócios;

(xii) este Termo de Emissão constitui, e cada documento a ser entregue nos termos do presente Termo de Emissão constituirá, obrigação legal, válida, vinculante e exigível da Emitente, exequível de acordo com seus termos e condições, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral;

(xiii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer Autoridade governamental, órgão regulatório ou terceiros é exigido para o cumprimento pela Emitente de suas obrigações nos termos do presente Termo de Emissão ou das Notas Comerciais, ou para a realização da Emissão, exceto (i) pela aprovação no Ato Societário da Emitente, (ii) pela aprovação no ato societário da Avalista Pessoa Jurídica, e (iii) pela outorga uxória concedida, nesta data, por meio do presente instrumento, pelas Intervenientes Anuentes, na qualidade de cônjuges dos Avalistas Pessoa Física, conforme descrito no preâmbulo do presente instrumento;

(xiv) as demonstrações financeiras da Emitente auditadas por auditor independente registrado na CVM e datados de 31 de dezembro de 2025, 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emitente nas aludidas datas e os resultados operacionais da Emitente referentes aos períodos encerrados em tais datas. Tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos na República Federativa do Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos, e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo a Emitente, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Emitente;

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

(xv) está em cumprimento das leis e regulamentos aplicáveis à Emitente, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emitente e para as quais a Emitente possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância ou que tal descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

(xvi) exceto pelos fatos discutidos no âmbito da ação civil pública nº 0001364-07.2025.5.18.0001 e ação coletiva nº 5496646-68.2022.8.09.0051, do inquérito civil IC 000185.2023.18.000/4, bem como dos processos nos. 0001677-16.2025.5.18.0082, 0001719-65.2025.5.18.0082, 0000307-24.2025.5.18.0010, 0000325-26.2025.5.18.0081, 0000330-43.2025.5.18.0018, 0000345-27.2025.5.18.0013, 0000353-88.2025.5.18.0082, 0000642-58.2025.5.18.0005, 0000311-73.2025.5.18.0006, 0000337-62.2025.5.18.0009, 0000363-45.2025.5.18.0014, 0000364-36.2025.5.18.0012, 0000394-92.2025.5.18.0005, 0000428-34.2025.5.18.0016 e 0000454-47.2025.5.18.0011 e procedimentos relacionados, está em rigoroso cumprimento da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero e direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Leis de Proteção Social");

(xvii) a Emitente declara que, em relação aos empreendimentos atualmente em construção pela Emitente, direta ou indiretamente, incluindo, mas não se limitando ao Empreendimento Imobiliário, foram realizados procedimentos de auditoria (*due diligence*) sobre as empresas terceirizadas atualmente contratadas para consecução dos empreendimentos, nos termos e para os fins previstos na Cláusula 7.1, item (xi), deste Termo de Emissão, não tendo sido identificadas, até a data deste Termo de Emissão, irregularidades relevantes quanto ao cumprimento de obrigações trabalhistas, previdenciárias ou qualquer tipo de irregularidade relativa às Leis de Proteção Social por parte das referidas empresas contratadas;

(xviii) adota e mantém todas as práticas de governança socioambiental e trabalhista previstas na Cláusula 7.1, item (xi), deste Termo de Emissão;

(xix) cumpre rigorosamente o disposto nas Leis Ambientais e Trabalhistas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cujos efeitos estejam suspensos, ou que tal descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

(xx) tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas Autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo que até a presente data a

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

Emitente não foi notificada acerca da revogação de qualquer delas ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer delas;

(xxi) os representantes legais que assinam este Termo de Emissão 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;

(xxii) não omitiu ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Securitizadora;

(xxiii) a Emitente e suas controladas prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de acordo com o conhecimento da Emitente devem ser apresentadas, ou receberam dilação dos prazos para apresentação destas declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emitente, por quaisquer de suas controladas, ou, ainda, impostas a elas ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa fé e por meio de procedimentos apropriados, iniciados e conduzidos com diligência e em relação aos quais existem reservas ou outras provisões apropriadas;

(xxiv) os documentos e informações fornecidos à Securitizadora são corretos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emitente;

(xxv) observa a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, uma vez que **(i)** não utiliza, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil, exceto pelos fatos discutidos no âmbito da ação civil pública nº 0001364-07.2025.5.18.0001 e ação coletiva nº 5496646-68.2022.8.09.0051, ao inquérito civil IC 000185.2023.18.000/4, bem como dos processos nos. 0001677-16.2025.5.18.0082, 0001719-65.2025.5.18.0082, 0000307-24.2025.5.18.0010, 0000325-26.2025.5.18.0081, 0000330-43.2025.5.18.0018, 0000345-27.2025.5.18.0013, 0000353-88.2025.5.18.0082, 0000642-58.2025.5.18.0005, 0000311-73.2025.5.18.0006, 0000337-62.2025.5.18.0009, 0000363-45.2025.5.18.0014, 0000364-36.2025.5.18.0012, 0000394-92.2025.5.18.0005, 0000428-34.2025.5.18.0016 e 0000454-47.2025.5.18.0011 e

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

procedimentos relacionados; **(ii)** não incentiva a prostituição; **(iii)** os trabalhadores da Emitente estão devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; **(iv)** cumpre as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; **(v)** cumpre a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; **(vi)** detém todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e **(vii)** tem todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;

(xxvi) (a) não foi condenada na esfera judicial ou administrativa por: **(a.1)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil e /ou incentivo a prostituição, exceto pelo disposto nos autos de infração números 22.742.361-5 e 22.912.512-3, cuja a nulidade está sendo discutida no âmbito dos processos nº 0001677-16.2025.5.18.0082 e nº 0001719-65.2025.5.18.0082, respectivamente, e na ação civil pública nº 0001364-07.2025.5.18.0001 e ação coletiva nº 5496646-68.2022.8.09.0051, no inquérito civil IC 000185.2023.18.000/4, bem como aos processos nº 0000307-24.2025.5.18.0010, 0000325-26.2025.5.18.0081, 0000330-43.2025.5.18.0018, 0000345-27.2025.5.18.0013, 0000353-88.2025.5.18.0082, 0000454-47.2025.5.18.0011, 0000642-58.2025.5.18.0005, 0000311-73.2025.5.18.0006, 0000337-62.2025.5.18.0009, 0000363-45.2025.5.18.0014, 0000364-36.2025.5.18.0012, 0000394-92.2025.5.18.0005, 0000428-34.2025.5.18.0016 e 0000454-47.2025.5.18.0011, ou **(a.2)** crime contra o meio ambiente; e **(ii)** suas atividades e propriedades estão em conformidade com a legislação ambiental brasileira;

(xxvii) cumpre e faz com que quaisquer sociedades de seu grupo econômico e suas Controladas, seus empregados (independente da sua função ou posição hierárquica), administradores (membros do conselho de administração e diretoria executiva), membros do conselho fiscal, no exercício de suas funções e em benefício da Emitente ("Representantes"), cumpram com quaisquer Leis Anticorrupção, sendo certo que (a) mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emitente, previamente ao início da atividade para a qual foi contratado; (c) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) inexiste violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou dos países em que atua, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, nos termos das Leis Anticorrupção; (e) não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou o pagamento em dinheiro, deu ou concordou em dar presentes ou qualquer coisa de valor e, durante a

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

vigência deste Termo de Emissão, tomará todas as providências possíveis e necessárias para que não ocorra oferta, promessa, pagamento ou autorização do pagamento em dinheiro, em presentes ou em qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de se beneficiar ilicitamente e/ou seus negócios; (f) tomará todas as providências possíveis e necessárias para não receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não pretende contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades ilegais, em especial aquelas previstas nas leis que tratam de corrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo; (g) a Emitente e os seus Representantes não: (1) utilizaram ou utilizarão recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (2) praticaram ou praticarão quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (3) realizaram ou realizarão um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; e (h) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI;

(xxviii) **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais, anticoncorrenciais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(c)** não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e **(d)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação anticorrupção e antilavagem aplicáveis;

(xxix) não se encontra, assim como seus respectivos Representantes não se encontram: **(a)** no curso de um inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; **(b)** listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; **(c)** sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e **(d)** banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

(xxx) a Emitente e a Avalista Pessoa Jurídica, individualmente, está apta a figurar como devedora e garantidora dos CRI, nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, sendo que: **(a)** tem como setor principal de atividade o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas respectivas demonstrações financeiras auditadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, as quais correspondem às últimas demonstrações financeiras auditadas publicadas pela Emitente ou Avalista Pessoa Jurídica, conforme aplicável; e **(b)** não é instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada;

(xxxi) a Emitente é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade (a) das informações prestadas em razão da Oferta e em todos os documentos referentes à Oferta preparados em conjunto com a Securitizadora; e (b) das informações fornecidas aos investidores interessados em adquirir os CRI, durante todo o prazo de duração da Oferta. Caso referidas informações se tornem insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas durante todo o prazo de duração da Oferta, a Emitente se compromete a notificar tal fato, por escrito, à Securitizadora reconhecendo e reafirmando sua obrigação de indenizar a Securitizadora, na medida em que for comprovada a devida perda e nos termos deste Termo de Emissão, por eventuais prejuízos decorrentes de informações insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas.

9 DESPESAS

9.1 Despesas: As despesas abaixo listadas (em conjunto, "Despesas") serão arcadas pela Securitizadora, exclusivamente e por conta e ordem da Emitente, sendo que as despesas iniciais, conforme indicadas no Anexo VII, serão arcadas mediante a retenção do Preço de Integralização, e as demais despesas recorrentes, conforme indicadas no Anexo VII, e Despesas Extraordinárias, conforme o caso, serão arcadas com os recursos do Fundo de Despesas, nos valores detalhados abaixo:

9.1.1 remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos: **(a)** pela emissão dos CRI, uma parcela única no valor de R$35.000,00 (trinta e cinco mil reais), a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização; **(b)** pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, R$4.000,00 (quatro mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI; **(c)** Verificação dos Índices Financeiros: A cada verificação dos Índices Financeiros será devido o valor adicional de R$ 990,00 (novecentos e noventa reais) por hora-homem, líquido de quaisquer tributos. Os valores previstos neste item serão acrescidos do gross-up de tributos incidentes; **(d)** adicionalmente, nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniária ou não, de Reestruturação, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Emitente e/ou qualquer dos Avalistas e/ou com o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais, após a emissão dos CRI, o que inclui, mas sem limitação, a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação e dos respectivos aditamentos, relacionados à Reestruturação, às Assembleias Especiais, dentre outros motivos, será devida à Emissora uma remuneração adicional por hora homem de trabalho dedicada às atividades acima mencionadas, equivalente a R$990,00 (novecentos e noventa reais) ("Fee de Reestruturação"), valores esses que deverão ser atualizada anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Emissão; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, também serão consideradas reestruturação ("Reestruturação"); **(e)** o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; **(f)** o valor devido no âmbito nas alíneas acima já contempla os acréscimos dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

9.1.2 remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos: **(a)** pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor conforme o Anexo VII, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3I; **(b)** pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor conforme o Anexo VII por CCI, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia da parcela "a" acima e as demais no mesmo dia nos anos subsequentes. O valor devido no âmbito das alíneas acima já contempla os acréscimos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e **(c)** em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas". O valor devido no âmbito das alíneas acima já contempla os acréscimos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

9.1.3 remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos termos do Anexo VII;

9.1.4 remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, serão devidos ao Agente Fiduciário dos CRI honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (a) uma parcela de implantação no valor de R$5.000,00 (cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro e; (b) parcelas anuais no valor de R$17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

(i) A remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee".

(ii) por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de julho de 2027, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor deste item deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar.

(iii) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo Assembleias Especiais e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento) serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares ou demais partes da emissão dos créditos, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições da emissão os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

(iv) As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

(v) Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Emitente, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Emitente e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Emitente assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

(vi) A remuneração recorrente do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário dos CRI no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI.

(vii) As parcelas citadas no item "IV" acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

(viii) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

(ix) O Patrimônio Separado ou os Titulares conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares. Quando houver negativa para custeio de tais despesas

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Emitente, os Titulares deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares, a Securitizadora e a Emitente e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares ou pela Emitente conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares ou pela Emitente conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: **(a)** publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; **(b)** despesas com conferências e contatos telefônicos; **(c)** obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; **(d)** locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; **(e)** se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão **(f)** conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emitente, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; **(g)** 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; **(h)** gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores **(i)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; **(j)** custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. Esta Cláusula é estipulada em consideração da natureza essencial da atuação do Agente Fiduciário na preservação dos interesses dos titulares e na manutenção da higidez do mercado de capitais. Considera-se constituída a obrigação na data da contratação do serviço ou da incorrência da despesa pelo Agente Fiduciário, conforme previsto nos Documentos da Operação ou em deliberação de assembleia geral de titulares. Os honorários possuem natureza de trato sucessivo e as despesas constituem obrigação de reembolso de valores eventualmente adiantados. Os

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

honorários e despesas acima são inerentes à natureza dos créditos, por conseguinte, tais valores não se enquadram na vedação do art. 5º, inciso II, da Lei nº 11.101/05.

(x) Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário dos CRI este deverá ser efetuado em até 07 (sete) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e/ou à Emitente e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

(xi) O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas Cláusulas acima será acrescido à dívida da Emitente, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

(xii) O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora, pela Emitente ou pelos investidores, conforme o caso.

9.1.5 remuneração do agente de liquidação dos CRI, nos seguintes termos:

(i) pela implantação dos CRI, no valor conforme o Anexo VII, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;

(ii) pelas atividades do banco liquidante dos CRI, no valor mensal conforme o Anexo VII devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(iv) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima já considera os acréscimos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

sobre a remuneração do banco liquidante e escriturador dos CRI, conforme o caso e aplicável, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento

9.1.6 remuneração do escriturador dos CRI, nos seguintes termos:

(i) pela implantação dos CRI, no valor conforme o Anexo VII, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;

(ii) pelas atividades de escriturador dos CRI, no valor mensal conforme o Anexo VII devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(iv) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima já considera os acréscimos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do banco liquidante e escriturador dos CRI, conforme o caso e aplicável, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

9.1.7 remuneração do auditor independente e do contador do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:

(i) pela auditoria do Patrimônio Separado dos CRI, no valor anual conforme Anexo VII;

(ii) pela contabilização do Patrimônio Separado dos CRI no valor anual conforme o Anexo VII

9.1.8 averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos documentos relativos à emissão dos CRI;

9.1.9 emolumentos e declarações de custódia da B3 relativos às CCI e aos CRI;

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

9.1.10 custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

9.1.11 despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos direitos decorrentes das Notas Comerciais;

9.1.12 despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos direitos decorrentes das Notas Comerciais, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;

9.1.13 os custos relativos à Oferta, incluindo, sem limitação: **(a)** se e quando exigidas, publicações nos termos dos documentos relativos à emissão dos CRI, da lei ou de demais normativos pertinentes à matéria, **(b)** registro perante cartórios dos documentos relativos à emissão dos CRI, quando aplicável, **(c)** elaboração, distribuição e, se for o caso, veiculação de todo material necessário à Oferta, incluindo, sem limitação, o material informativo, se houver, entre outros, e **(d)** processo de *due diligence*;

9.1.14 as despesas com terceiros especialistas, advogados, na forma e periodicidade estabelecidas pelas regras contábeis vigentes e pelas instruções da CVM relacionadas à CRI, bem como Agente Fiduciário dos CRI, Instituição Custodiante, B3, bem como toda e qualquer despesa com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, e a realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, que deverão ser, sempre que possível, prévia e expressamente aprovadas pela Emitente, e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, pagas pelos Titulares de CRI;

9.1.15 os eventuais tributos, incluindo, sem limitação, quaisquer impostos, taxas e/ou contribuições 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 Direitos Creditórios Imobiliários;

9.1.16 as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado dos CRI; e

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

9.1.17 as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz e/ou árbitro, resultantes, direta e/ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa comprovados por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário dos CRI ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes.

9.1.18 A Securitizadora deverá, mediante retenção de recursos da primeira integralização dos CRI, constituir um fundo de despesas, destinado ao pagamento das Despesas ("Fundo de Despesas") e um fundo de reserva, destinado ao pagamento da Remuneração dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) e da Amortização Ordinária dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) ("Fundo de Reserva") na Conta Centralizadora, por conta e ordem das Emitente, sendo que (i) o Fundo de Despesas terá o valor inicial de R$ 140.000 (cento e quarenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"); e (ii) o Fundo de Reserva terá o valor inicial equivalente ao maior entre (a) montante de R$ 4.930.000,00 (quatro milhões, novecentos e trinta mil reais); e (b) o valor equivalente ao necessário para o pagamento das próximas 3 (três) prestação vincendas da Remuneração ("Valor do Fundo de Reserva").

9.1.19 Os valores correspondentes aos Fundos de Despesas e Fundo de Reserva serão mantidos em depósito nas respectiva Conta Centralizadora, sendo que **(i)** a formação do montante referente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas e ao Valor do Fundo de Reserva será realizada com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização das Notas Comerciais; e **(ii)** a todo e qualquer momento, que o Fundo de Despesas estiver inferior à R$ 70.000,00 (setenta mil reais) ("Valor Mínimo por Fundo de Despesas"), ou o Fundo de Reserva estiver inferior ao valor correspondente ao Valor do Fundo de Reserva, a Emitente deverá aportar na Conta Centralizadora o montante suficiente para recompor o Valor Inicial do Fundo de Despesas e o Valor do Fundo de Reserva.

9.1.20 O custo da administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

9.1.21 Caso as Despesas citadas na Cláusula 9.1 acima venham a ser pagas pela Securitizadora, serão essas reembolsadas pela Emitente, em favor da Securitizadora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação pela Securitizadora de comunicação indicando as Despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

9.1.22 No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso, conforme o caso, de qualquer das Despesas, da Remuneração dos CRI ou da Amortização Ordinária dos CRI, visto a falta de recursos no Fundo de Despesas ou do Fundo de Reserva, conforme aplicável, não sendo possível para a Securitizadora realizar o pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** multa moratória de 2% (dois por cento); e **(iii)** atualização monetária pelo IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento à Emitente.

9.1.23 Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer das Despesas até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

9.1.24 Caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas e a Emitente não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 9.1 acima, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado dos CRI e, caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, os Titulares de CRI arcarão com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso da Securitizadora contra a Emitente. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

9.1.24.1 Para fins deste Termo de Emissão e nos termos do Termo de Securitização, "Patrimônio Separado dos CRI" é o patrimônio constituído após a instituição do regime fiduciário, na forma da Lei 14.430, composto por **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI; **(ii)** a respectiva Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser nela depositados, incluindo o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva respectivo; **(iii)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens "i" e "ii" acima, conforme aplicável, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

9.1.24.2 O Valor do Fundo de Reserva servirá para fazer frente às Obrigações Garantidas, bem como para honrar com o pagamento das parcelas do CRI que porventura não tenham sido quitadas. Na hipótese de utilização de recursos do Fundo de Reserva para fazer frente às Obrigações Garantidas e/ou para honrar com o pagamento das parcelas do CRI que porventura

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

não tenham sido quitadas fica certo que a Emitente deverá recompor o Fundo de Reserva até o Valor do Fundo de Reserva, conforme previsto na Cláusula 9.6 abaixo. Adicionalmente, os recursos do Fundo de Reserva poderão ser utilizados para o resgate antecipado obrigatório dos CRI ou Resgate Antecipado Facultativo dos CRI somado a eventuais custos em aberto ou provisionados na operação.

9.2 Despesas Extraordinárias: Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 9.1 acima e relacionadas à Oferta ou aos CRI, serão arcadas exclusivamente pela Emitente, por meio dos recursos relacionados aos Fundos de Despesas, inclusive as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função: **(a)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; **(b)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos relativos à emissão dos CRI, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(c)** despesas relacionadas ao transporte físico de documentos, limitadas a serviços de correios e/ou *motoboy*, **(d)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias ("Despesas Extraordinárias"), e **(e)** mediante prévia aprovação, pela Emitente, para despesas de qualquer valor relacionadas ao transporte de pessoas (viagens), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference calls* ("Despesas Pessoas").

9.2.1 Na utilização dos recursos do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Reserva para o pagamento de quaisquer despesas não elencadas nos Documentos da Operação, a Emitente deverá ser comunicada para ciência do pagamento, de modo que a categorização da respectiva despesa seja devidamente publicizada no relatório mensal da Securitizadora, sem prejuízo do acesso de visualização da Emitente ao internet banking da Conta Centralizadora

9.2.2 Caso, após o recebimento dessas informações, a Emitente entenda ser necessário esclarecimentos adicionais acerca da despesa, poderá contatar o endereço eletrônico (https://www.canalsecuritizadora.com.br/) para solicitação de esclarecimentos. Persistindo a divergência quanto à despesa, e desde que devidamente fundamentada, a Emitente poderá solicitar à Securitizadora a convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI no âmbito do CRI para deliberação sobre o tema.

9.2.3 Sendo certo que, em cenário de Evento de Vencimento Antecipado, a Securitizadora poderá proceder com o pagamento de Despesas Extraordinárias necessárias à preservação, administração e/ou liquidação da operação, independentemente de comunicação prévia à

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

Emitente, mantendo, contudo, a devida publicidade dessas despesas no relatório mensal encaminhado à Emitente e aos Titulares de CRI.

9.2.4 A Securitizadora obriga-se a conceder à Emitente acesso direto de consulta à Conta Centralizadora, via internet banking e com usuário próprio da Emitente (conforme indicações a serem posteriormente tratadas entre as Partes), até o integral cumprimento das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão, de forma que a Emitente possa livremente visualizar todos os depósitos, transferências e demais transações da Conta Centralizadora, sem prejuízo, caso estritamente necessário e solicitado pela Emitente, do envio de comprovantes de pagamento realizados com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e/ou suas respectivas notas fiscais à Emitente.

9.3 Reembolso de Despesas: Caso a Securitizadora venha a arcar, com os recursos disponíveis no Patrimônio Separado que não sejam o Fundo de Despesas, com quaisquer Despesas razoavelmente devidas pela Emitente, inclusive as Despesas Extraordinárias previstas na Cláusula 9.2 acima, nos termos deste Termo de Emissão dos demais documentos relativos à emissão dos CRI, a Securitizadora solicitará o reembolso junto à Emitente de tais despesas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado dos CRI, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

9.4 Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, a título de Fundo de Reserva, Fundo de Despesas ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta emissão estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo patrimônio separado, sendo que poderão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, 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.

9.4.1 A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

9.5 A aplicação em investimentos, que não os Investimentos Permitidos, configurará a hipótese prevista nas Cláusulas 9.8 e 13.1, item (iv), ambas do Termo de Securitização, nos termos da regulamentação aplicável.

9.6 Recomposição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva. Observadas as disposições acima, caso, a qualquer tempo, os recursos referentes ao Fundo de Despesas sejam inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, atualizados anualmente pelo IPCA desde a primeira Data de Integralização, e/ou os recursos referentes ao Fundo de Reserva, sejam inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a Securitizadora deverá notificar a Emitente para que esta realize o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e/ou no Fundo de Reserva e o necessário para atingir o Valor do Fundo de Despesas e/ou o Fundo de Reserva, conforme o caso, estando a Emitente obrigada a realizar tal depósito no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de tal notificação.

9.7 Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados no Termo de Securitização, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de liberação do regime fiduciário enviado pelo AF, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Emitente, em conta a ser indicada por esta. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Emitente, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Securitizadora.

9.8 A Emitente, por si e por suas controladas, obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, na qualidade de titular do Patrimônio Separado dos CRI, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, de qualquer prejuízo comprovado, e/ou perdas e danos diretos que venha a sofrer em decorrência: (i) do comprovado descumprimento, pela Emitente, de qualquer obrigação oriunda deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação; (ii) das declarações prestadas pela Emitente serem comprovadamente falsas, incorretas ou inexatas nas datas em que forem prestadas as declarações; (iii) dos Documentos da Operação; ou (iv) de demandas, ações ou processos

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

judiciais e/ou extrajudiciais relacionadas à Operação e aos Documentos da Operação promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Direitos Creditórios Imobiliários, os Empreendimento Imobiliário, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Securitizadora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Securitizadora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado dos CRI ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas comprovadas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Securitizadora ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Direitos Creditórios Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Securitizadora definidos nos Documentos da Operação e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Emitente nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Securitizadora. O dever de indenizar da Emitente não é aplicável no caso de tais perdas e danos forem diretamente resultantes de dolo ou culpa grave por parte da Securitizadora e devidamente comprovadas.

9.9 Sem prejuízo do previsto na Cláusula 7.1 acima, e neste Termo de Emissão, a Emitente assume, ainda, a obrigação de indenizar, isentar e/ou prontamente defender a Securitizadora, na qualidade de titular do Patrimônio Separado dos CRI, administrado em regime fiduciário em benefício dos Titulares de CRI, de quaisquer prejuízos causados à Securitizadora, comprovadamente por culpa ou dolo da Emitente.

9.9.1 Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora tendo por origem qualquer ação, omissão ou fato decorrente de ou relacionado a este Termo de Emissão e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação, atribuível direta e comprovadamente a ato doloso realizado pela Emitente, esta deverá (i) contratar escritório de advocacia especializado para condução da defesa da Securitizadora, a ser escolhido de mútuo acordo entre as Partes; e (ii) reembolsar o montante total pago pela Securitizadora ou pagar eventual montante devido e ainda não pago, resultante de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade correlata.

9.10 Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora tendo por origem ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente de responsabilidade da Emitente, esta deverá reembolsar ou pagar o montante total pago ou devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Securitizadora a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

9.11 A obrigação de indenização prevista nesta Cláusula abrange, inclusive o reembolso de comprovadas custas processuais e honorários advocatícios arbitrados judicialmente que venham a ser incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado dos CRI, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Termo de Emissão. As Partes desde já concordam que a Emitente não será responsável por qualquer indenização decorrente ou de qualquer forma relacionada a qualquer custo de oportunidade, negócios ou clientela, ou por danos indiretos ou lucros cessantes alegados pela Securitizadora ou qualquer de suas partes relacionadas.

9.12 A Emitente deverá reembolsar ou pagar quaisquer valores devidos em decorrência das estipulações desta Cláusula 9 no prazo de 10 (dez) dias a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pela Securitizadora e/ou parte relacionada indenizável, conforme o caso, desde que acompanhados com a efetiva comprovação dos valores devidos, nos termos previstos nesta Cláusula.

10 ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE NOTAS COMERCIAIS

10.1 Após a emissão dos CRI, somente após a orientação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, a Securitizadora poderá exercer seu direito em relação às Notas Comerciais e deverá se manifestar conforme lhe for orientado pelos Titulares de CRI. Caso **(i)** a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada; ou **(ii)** ainda que instalada não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos respectivos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

11 DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1 Direito de Retenção. Sem prejuízo de qualquer disposição prevista neste instrumento, nenhum recurso será pago, liberado, disponibilizado ou devolvido à Emitente, a qualquer título, se, no momento do respectivo pagamento, liberação, disponibilização ou devolução, for constatada, pela Securitizadora, a seu exclusivo critério, a ocorrência de descumprimento de

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

qualquer obrigação assumida pela Emitente e/ou pelos Avalistas, em qualquer dos Documentos da Operação e/ou a existência de risco de perecimento de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado e/ou pagamento, liberação, disponibilização ou devolução leve a um agravamento de qualquer risco vinculado à Operação de Securitização em comparação com as circunstâncias na Data de Emissão. O disposto nesta Cláusula será aplicável, inclusive, para fins de verificação de cumprimento de Condições Precedentes, e prevalecerá em caso de conflito com qualquer outra disposição prevista em qualquer dos Documentos da Operação.

11.2 A Emitente e os Avalistas declaram e garantem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que, em consonância com as disposições da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada ("Lei 13.709"), conforme o caso, (i) consentem com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de securitização ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas, bem como com terceiros, desde que tal compartilhamento seja para os fins da Operação e/ou para o cumprimento de normas legais e/ou regulatórias, o que inclui, mas sem limitação, o cumprimento do dever de *disclosure* ou o dever de informar o mercado; (ii) obtiveram todas as autorizações e consentimentos necessários para o tratamento de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas, no contexto da presente operação, em especial o compartilhamento de dados de contato e documentos de seus representantes legais e pessoas indicadas na Cláusula 11.4 abaixo, referente às comunicações a serem realizadas no âmbito deste instrumento; e (iii) mantêm políticas e controles internos referentes à proteção de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas.

11.3 A Emitente e os Avalistas autorizam a Securitizadora ou terceiros por ela indicados a divulgar os dados e informações da presente Operação para o mercado financeiro e de capitais, de forma que tal divulgação não violará o disposto na Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, conforme alterada, tampouco a Lei 13.709, conforme alterada, ou qualquer outra regulação ou disposição contratual.

12.3.1. Adicionalmente, a Emitente e os Avalistas autorizam expressamente a Securitizadora a: (i) divulgar e encaminhar documentos e informações relativos à presente operação, inclusive informações cadastrais, aos órgãos de proteção ao crédito, tais como a Centralização de Serviços dos Bancos S.A. - SERASA e Serviço Central de Proteção ao Crédito – SPC; e (ii) consultar as informações existentes sobre a Emitente ou qualquer dos Avalistas em qualquer do órgãos de proteção ao crédito acima mencionados e disponibilizar tais

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

informações a eventuais investidores dos CRI, bem como cadastrar os dados da presente Operação nos referidos sistemas.

11.4 Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos deste Termo de Emissão deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emitente e/ou para os Avalistas:

FGR INCORPORAÇÕES S.A.
Avenida Primeira Avenida, s/n, Quadra 01-B, Lote 16, 17 e 18, Condomínio Empresarial Village, Bairro Cidade Vera Cruz
CEP 74.934-600, Aparecida de Goiânia - GO
At: Jurídico FGR
Telefone: (62) 3097 -9700
E-mail: contabil@fgr.com.br / juridico@fgr.com.br

Para a Securitizadora:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1234, conjuntos 41 a 44, CEP 01451-913
At: Nathalia Machado e Amanda Martins
Telefone: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

11.4.1 Todas as comunicações realizadas nos termos deste Termo de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito de maneira física ou eletrônica (e-mail), para os endereços acima, e serão consideradas recebidas **(i)** no caso das comunicações em geral, na data de sua entrega, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; e **(ii)** no caso das comunicações realizadas por correio eletrônico, 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 acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

11.5 Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Securitizadora em razão de qualquer inadimplemento da Emitente prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

11.6 Custos de Registro: Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emitente.

11.7 Lei Aplicável: Este Termo de Emissão é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

11.8 Irrevogabilidade: Este Termo de Emissão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a este Termo de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

11.9 Independência das disposições do Termo de Emissão: Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

11.10 Título Executivo Extrajudicial: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Termo de Emissão poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes, desde já, reconhecem se tratar de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial, nos termos e para os efeitos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil.

11.11 As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Termo de Emissão foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

11.12 As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

11.12.1 Em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste Termo de Emissão, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

11.13 Foro: As partes elegem o foro da comarca da capital do estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Termo de Emissão.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, de forma eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

* * *

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

ANEXO I
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

ANEXO LASTRO 1ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	22/10/2026	Sim	Não	0,0000%
2	19/11/2026	Sim	Não	0,0000%
3	22/12/2026	Sim	Não	0,0000%
4	21/1/2027	Sim	Não	0,0000%
5	22/2/2027	Sim	Não	0,0000%
6	22/3/2027	Sim	Não	0,0000%
7	22/4/2027	Sim	Não	0,0000%
8	20/5/2027	Sim	Não	0,0000%
9	22/6/2027	Sim	Não	0,0000%
10	22/7/2027	Sim	Não	0,0000%
11	20/8/2027	Sim	Não	0,0000%
12	22/9/2027	Sim	Não	0,0000%
13	21/10/2027	Sim	Sim	2,0833%
14	22/11/2027	Sim	Sim	2,1277%
15	22/12/2027	Sim	Sim	2,1739%
16	20/1/2028	Sim	Sim	2,2222%
17	22/2/2028	Sim	Sim	2,2727%
18	22/3/2028	Sim	Sim	2,3256%
19	19/4/2028	Sim	Sim	2,3810%
20	22/5/2028	Sim	Sim	2,4390%
21	22/6/2028	Sim	Sim	2,5000%
22	20/7/2028	Sim	Sim	2,5641%
23	22/8/2028	Sim	Sim	2,6316%
24	21/9/2028	Sim	Sim	2,7027%
25	20/10/2028	Sim	Sim	2,7778%
26	22/11/2028	Sim	Sim	2,8571%
27	21/12/2028	Sim	Sim	2,9412%
28	22/1/2029	Sim	Sim	3,0303%
29	22/2/2029	Sim	Sim	3,1250%
30	22/3/2029	Sim	Sim	3,2258%
31	20/4/2029	Sim	Sim	3,3333%
32	22/5/2029	Sim	Sim	3,4483%
33	21/6/2029	Sim	Sim	3,5714%
34	20/7/2029	Sim	Sim	3,7037%
35	22/8/2029	Sim	Sim	3,8462%

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

36	20/9/2029	Sim	Sim	4,0000%
37	22/10/2029	Sim	Sim	4,1667%
38	22/11/2029	Sim	Sim	4,3478%
39	20/12/2029	Sim	Sim	4,5455%
40	22/1/2030	Sim	Sim	4,7619%
41	21/2/2030	Sim	Sim	5,0000%
42	21/3/2030	Sim	Sim	5,2632%
43	22/4/2030	Sim	Sim	5,5556%
44	22/5/2030	Sim	Sim	5,8824%
45	19/6/2030	Sim	Sim	6,2500%
46	22/7/2030	Sim	Sim	6,6667%
47	22/8/2030	Sim	Sim	7,1429%
48	20/9/2030	Sim	Sim	7,6923%
49	22/10/2030	Sim	Sim	8,3333%
50	21/11/2030	Sim	Sim	9,0909%
51	20/12/2030	Sim	Sim	10,0000%
52	22/1/2031	Sim	Sim	11,1111%
53	20/2/2031	Sim	Sim	12,5000%
54	20/3/2031	Sim	Sim	14,2857%
55	22/4/2031	Sim	Sim	16,6667%
56	22/5/2031	Sim	Sim	20,0000%
57	20/6/2031	Sim	Sim	25,0000%
58	22/7/2031	Sim	Sim	33,3333%
59	21/8/2031	Sim	Sim	50,0000%
60	22/9/2031	Sim	Sim	100,0000%

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

ANEXO II

Tabela "a"
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

Imóvel	RGI	Matrícula	Endereço	Proprietário e CNPJ	Está sob regime de incorporação?	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	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Empreendimento Jardins Grécia	RI de Senador Canedo	58.889	Avenida José Frauzino – Jardins Grécia (em frente ao Jardins Bolonha) Senador	FGR INCORPORAÇÕES JARDINS GRÉCIA LTDA CNPJ:47.370.562/0001-90	Sim. Loteamento aprovado pela lei n° 6766 com incorporação de casas, nos moldes previstos no	Não	100.000.000,00	100%	Sim

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

			Canedo/GO - CEP: 75.251-082		artigo 68 da 4501				

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

ANEXO III

Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos referentes às Despesas Futuras

Cronograma Tentativo e Indicativo de utilização dos Recursos no Empreendimento Imobiliário

Despesas a serem incorridas pela Emitente para aquisição e/ou construção do Empreendimento Imobiliário, totalizando o montante de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais).

Empreendimento Imobiliário	**Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)**	**1 SEM 2027**	**2 SEM 2027**	**1 SEM 2028**	**2 SEM 2028**	**1 SEM 2029**	**2 SEM 2029**	**1 SEM 2030**	**2 SEM 2030**
Empreendimento Casas Jardins Grécia	100.000.000,00	R$ 2.000.000,00	R$ 4.000.000,00	R$ 7.000.000,00	R$ 16.000.000,00	R$ 19.000.000,00	R$ 30.000.000,00	R$ 17.000.000,00	R$ 5.000.000,00
	100%	2%	4%	7%	16%	19%	30%	17%	5%

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

ANEXO IV

Cronograma histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente 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; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral (Em milhares de reais)	
2023	R$ 333.397.227,45
2024	R$ 607.029.913,39
2025	R$ 566.175.907,34
Total	R$ 1.506.603.048,18

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

ANEXO V

MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

RELATÓRIO ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

Aos cuidados de

[●]

[●]At.: **[●]**

Período: [●].[●].[●] até [●].[●].[●]

Com cópia para:

[●]

At.: [●]

FGR INCORPORAÇÕES S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta, categoria A, perante a CVM, com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Primeira Avenida, S/N, Quadra 01-B, Lotes 16, 17 e 18, Condomínio Emp. Village, Cidade Vera Cruz, CEP: 74.934-600, inscrita no CNPJ sob o nº 02.171.304/0001-47 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCEG sob o nº 523.0000.790.9, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora das Notas Comerciais Escriturais (conforme definido no Termo de Emissão) ("Devedora"), vem, em cumprimento ao disposto na Cláusula 3.6.2 do "*Termo de Emissão da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da FGR Incorporações S.A.*", celebrado em 10 de julho de 2026 ("Termo de Emissão"), conforme aditado, atestar que, no período compreendido entre [●] e [●], a Devedora destinou R$ [●] ([●] reais) dos recursos captados por meio das Notas Comerciais Escriturais para os fins imobiliários descritos abaixo:

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

Denominação do Empreendimento Imobiliário	**Proprietário**	**Matrícula / Cartório**	**Endereço**	**Status da Obra (%)**	**Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)**	**Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros**	**Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros**	**Percentual do recurso utilizado no semestre**	**Valor gasto no semestre**
Empreendimento Jardins Grécia	FGR INCORPORAÇÕES JARDINS GRÉCIA LTDA CNPJ:47.370.562/0001-90ɹ	58.889	Avenida José Frauzino – Jardins Grécia (em frente ao Jardins Bolonha) Senador Canedo/GO-CEP: 75.251-082	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
Total destinado no semestre									R$ [●]
Valor total desembolsado à Devedora									R$

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

	[●]
Saldo a destinar	R$ [●]
Valor Total da Oferta	R$ [●]

Acompanha a presente declaração os comprovantes dos gastos, na forma do Anexo A à presente declaração.

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

São Paulo, [●] de [●] de [●]

Atenciosamente,
FGR INCORPORAÇÕES S.A.
[inserir assinaturas]

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

ANEXO VI

Modelo do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

EMITENTE

FGR INCORPORAÇÕES S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta, categoria A, perante a CVM, com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Primeira Avenida, S/N, Quadra 01-B, Lotes 16, 17 e 18, Condomínio Emp. Village, bairro Vera Cruz, inscrita no CNPJ sob o nº 02.171.304/0001-47 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de Goiás ("JUCEG") sob o nº 523.0000.790.9, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emitente").

SUBSCRITOR OU TITULAR DE NOTAS COMERCIAIS

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1234, conjuntos 41 a 44, CEP 01451-913, inscrita no CNPJ sob n° 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Titular de Notas Comerciais");

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Em 10 de julho de 2026, a Emitente emitiu 100.000 (cem mil) notas comerciais escriturais, série única, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Notas Comerciais" e "Emissão", respectivamente), nos termos do "*Termo de Emissão da 3ª (terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da FGR Incorporações S.A.*", firmado entre a Emitente e a Securitizadora em 10 de julho de 2026, conforme aditado de tempos em tempos ("Termo de Emissão").

Após a subscrição da totalidade das Notas Comerciais, a Securitizadora será a única titular das Notas Comerciais, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias devidas pela Emitente no âmbito das Notas Comerciais, as quais representam

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60" e "Créditos Imobiliários", respectivamente). A emissão das Notas Comerciais se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora ("CRI"), aos quais os créditos devidos pela Emitente no âmbito das Notas Comerciais serão vinculados como lastro ("Operação de Securitização"). A Emissão e seus termos e condições foram autorizados pela reunião do conselho de administração da Emitente realizada em 8 de julho de 2026, conforme rerratificada.

IDENTIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome: [•]			Tel.: [•]
Endereço: [•]		E-mail: [•]	
Bairro: [•]	CEP: [•]	Cidade: [•]	UF: [•]
Nacionalidade: [•]	Data de Nascimento: [•]	Estado Civil: [•]	
Doc. de identidade: [•]	Órgão Emissor: [•]	CPF/CNPJ: [•]	
Representante Legal (se for o caso):			Tel.: [•]
Doc. de Identidade: [•]	Órgão Emissor: [•]	CPF/CNPJ: [•]	

CÁLCULO DA SUBSCRIÇÃO

Quantidade de Notas Comerciais subscritas: [•]	Valor Nominal Unitário: [•]	Valor de integralização: [•]

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

INTEGRALIZAÇÃO

<table>
<tr><td colspan="2">O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Emissão, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à Emissão. A integralização das Notas Comerciais ocorrerá na forma e periodicidade prevista no Termo de Emissão.</td></tr>
<tr><td>Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Termo de Emissão.

São Paulo, [•] de [•] de 2026

_____
FGR INCORPORAÇÕES S.A.</td><td>Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Termo de Emissão; e (iii) que os recursos utilizados para a integralização das Notas Comerciais não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n° 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.

São Paulo, [•] de [•] de 2026

_____
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</td></tr>
</table>

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

ANEXO VII

Tabela de Despesas

DESPESAS FLAT						
Prestadores	**Serviços**	**Periodicidade**	**% Captação**	**Valor**	**Impostos**	**Valor Total**
ANBIMA	Registo da Base de Dados	A vista	0,003968 %	R$ 3.968,00	0,00%	R$ 3.968,00
ANBIMA	Registro de Ofertas Públicas	A vista		R$ 14.169,00	0,00%	R$ 14.169,00
B3 | CETIP	Registro de Valor Mobiliários	A vista	0,029000 %	R$ 29.000,00	0,00%	R$ 29.000,00
Lefosse e Machado Meyer	Assessores Legais	A vista		R$ 350.000,00	9,25%	R$ 385.674,93
OT	Custodia	A vista		R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
OT	Registro	A vista		R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
OT	Escrituração e Liquidação (1)	A vista		R$ 8.000,00	12,15%	R$ 9.106,43
OT	Agente fiduciário (implantação)	A vista		R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
OT	Agente fiduciário (anual)	A vista		R$ 17.000,00	12,15%	R$ 19.351,17
OT	Escriturador das Notas Comerciais (4)	A vista		R$ 4.500,00	12,15%	R$ 5.122,37
Moody's	Agência de Classificação de Risco (Implantação)	A vista		R$ 65.000,00	0,00%	R$ 65.000,00
Canal	Taxa de Emissão	A vista		R$ 35.000,00	16,33%	R$ 41.831,00
Genial	Coordenador Líder	A vìsta		R$ 3.000.000,00	9,65%	R$ 3.320.420,59
Canal	Taxa de Gestão (2)	A vista		R$ 4.000,00	16,33%	R$ 4.780,69
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000 %	R$ 37.500,00	0,00%	R$ 37.500,00

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

Luz	Printer	A vista	R$ 5.310,00	0,00%	R$ 5.310,00
TOTAL			**R$ 3.588.547,00**		**R$ 3.958.308,73**

(1) + R$5.400,00 anual por Série adicional, a partir da 2ª (inclusive); (2) Será devido o valor adicional de R$650 mensais por série adicional, se aplicável, a partir da 2ª; (3) por conta; (4) + R$ 4.500,00 por ano por série adicional, a partir da 2ª (inclusive);

DESPESAS RECORRENTES

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 | CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,000800 %	R$ 800,00	0,00%	R$ 800,00
B3 | CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,002000 %	R$ 2.000,00	0,00%	R$ 2.000,00
B3 | CETIP	Taxa de utilização B3 | Cetip	Mensal		R$ 100,00	0,00%	R$ 100,00
OT	Custodiante	Anual		R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
OT	Escrituração e Liquidação (1)	Anual		R$ 8.000,00	12,15%	R$ 9.106,43
OT	Agente fiduciário (anual)	Anual		R$ 17.000,00	12,15%	R$ 19.351,17
OT	Escriturador das Notas Comerciais (4)	Anual		R$ 4.500,00	12,15%	R$ 5.122,37
Moody's	Agência de Classificação de Risco (Atualização)	Anual		R$ 70.000,00	0,00%	R$ 70.000,00
Canal	Taxa de Gestão (2)	Mensal		R$ 4.000,00	11,15%	R$ 4.501,97
Contabilidade	Contabilidade	Mensal		R$ 350,00	0,00%	R$ 350,00
Itaú	Tarifa conta do patrimônio separado (3)	Mensal		R$ 200,00	0,00%	R$ 200,00
Auditor	Auditoria	Anual		R$ 4.500,00	13,65%	R$ 5.211,35
				R$ 116.450,00		**R$ 122.434,80**

Mensal		R$ 4.000,00	11,15%	R$ 4.501,97		
Contabilidade	Contabilidade	Mensal		R$ 350,00	0,00%	R$ 350,00

Docusign Envelope ID: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F

Itaú	Tarifa conta do patrimônio separado (3)	Mensal	R$ 200,00	0,00%	R$ 200,00
Auditor	Auditoria	Anual	R$ 4.500,00	13,65%	R$ 5.211,35
			R$ 116.450,00		**R$ 122.434,80**

Certificate Of Completion

Envelope Id: 9123F983-6B93-8EC2-82FF-75863BA4913F
Status: Completed
Subject: Complete with Docusign: CRI FGR - 1 Aditamento ao Termo de Emissão (Machado Meyer 02.09.2026)(...
Cliente - Caso: 13677-8
Source Envelope:
Document Pages: 101
Signatures: 14
Certificate Pages: 9
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Envelope Originator:
Ana Julia Campozan Portugal
RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15° ANDAR
Itaim Bibi
São Paulo, SP 04534-004
AJPortugal@machadomeyer.com.br
IP Address: 163.116.233.42

Record Tracking

Status: Original
9/2/2026 5:17:05 PM
Holder: Ana Julia Campozan Portugal
AJPortugal@machadomeyer.com.br
Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Amanda Regina Martins Ribeiro estruturacao@canalsecuritizadora.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SINCOR RFB G5 Subject: CN=AMANDA REGINA MARTINS RIBEIRO:43098763825 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 1/29/2026 4:25:48 PM ID: 05d7c4ec-5f83-4ecf-b308-d5354c8061dc	Assinado por: Amanda Regina Martins Ribeiro 96251BFFD1FC4A6... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.191.118.174 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.25 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://icp-brasil.acsincor.com.br/repositorio/dpc/AC_SINCOR_RFB/DPC_AC_SINCOR_RFB.pdf	Sent: 9/2/2026 5:30:10 PM Viewed: 9/2/2026 5:35:00 PM Signed: 9/2/2026 5:36:23 PM
Ana Paula de Araújo Rezende Machado Craveiro contabil@fgr.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC VALID RFB v5 Subject: CN=ANA PAULA DE ARAUJO REZENDE MACHADO CRAVEIRO:89359860115 **Electronic Record and Signature Disclosure:**	Assinado por: Ana Paula de Araújo Rezende Machado Craveiro 894E91E000D744B... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 177.223.35.215 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.36 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://icp-brasil.validcertificadora.com.br/ac-validrfb/dpc-ac-validrfbv5.pdf	Sent: 9/2/2026 5:30:04 PM Viewed: 9/2/2026 7:21:41 PM Signed: 9/2/2026 7:22:42 PM

Signer Events	Signature	Timestamp
Accepted: 9/2/2026 7:21:41 PM ID: 34c93ed1-378b-46a8-9822-063b5240ae9e		
André Peixoto de Carvalho Craveiro contabil@fgr.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC VALID RFB v5 Subject: CN=ANDRE PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO:76765164120	Assinado por: André Peixoto de Carvalho Craveiro 894E91E000D744B... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 200.9.19.99 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.36 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://icp-brasil.validcertificadora.com.br/ac-validrfb/dpc-ac-validrfbv5.pdf	Sent: 9/2/2026 5:30:04 PM Viewed: 9/2/2026 6:48:47 PM Signed: 9/2/2026 6:50:31 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 9/2/2026 6:48:47 PM ID: 56023c6d-475e-440b-9e1a-ea74829b173a		
Bruno Altino Amaral David Rocha contabil@fgr.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SOLUTI Multipla v5 Subject: CN=BRUNO ALTINO AMARAL DAVID ROCHA:00155958119	Assinado por: Bruno Altino Amaral David Rocha 894E91E000D744B... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.96.18.242 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.37 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://ccd.acsoluti.com.br/docs/dpc-ac-soluti-multipla.pdf	Sent: 9/2/2026 5:30:01 PM Viewed: 9/2/2026 5:33:18 PM Signed: 9/2/2026 5:38:15 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 9/2/2026 5:36:50 PM ID: 42d0661e-bf6e-4a61-9005-72933f5ecfdc		
Carolina Caetano Costa Craveiro contabil@fgr.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC VALID RFB v5 Subject: CN=CAROLINA CAETANO COSTA CRAVEIRO:83855645191	Assinado por: Carolina Caetano Costa Craveiro 894E91E000D744B... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 200.9.19.99 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.36 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://icp-brasil.validcertificadora.com.br/ac-validrfb/dpc-ac-validrfbv5.pdf	Sent: 9/2/2026 5:30:05 PM Viewed: 9/2/2026 6:51:14 PM Signed: 9/2/2026 6:53:05 PM
Electronic Record and Signature Disclosure:		

Signer Events	Signature	Timestamp
Accepted: 9/2/2026 6:51:14 PM ID: 8f711527-65cc-4fa3-94d2-6731f7018171		
Frederico Peixoto de Carvalho Craveiro contabil@fgr.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC VALID RFB v5 Subject: CN=FREDERICO PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO:38780062172	Assinado por: Frederico Peixoto de Carvalho Craveiro 894E91E000D744B... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 138.94.187.11 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.36 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://icp-brasil.validcertificadora.com.br/ac-validrfb/dpc-ac-validrfbv5.pdf	Sent: 9/2/2026 5:30:02 PM Viewed: 9/2/2026 6:21:43 PM Signed: 9/2/2026 6:26:00 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 9/2/2026 6:21:43 PM ID: 06b3bafb-af69-4427-86dd-14f67ce97a6e		
Guilherme Peixoto de Carvalho Craveiro contabil@fgr.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC VALID RFB v5 Subject: CN=GUILHERME PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO:29498309191	Assinado por: Guilherme Peixoto de Carvalho Craveiro 894E91E000D744B... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.96.18.242 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.36 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://icp-brasil.validcertificadora.com.br/ac-validrfb/dpc-ac-validrfbv5.pdf	Sent: 9/2/2026 5:30:05 PM Viewed: 9/2/2026 5:45:27 PM Signed: 9/2/2026 5:46:28 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 9/2/2026 5:45:27 PM ID: c69db542-b373-4ed6-b69f-f0f3554dc6a1		
Helisa Helena Accioly Craveiro contabil@fgr.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC VALID RFB v5 Subject: CN=HELISA HELENA ACCIOLY CRAVEIRO:46726446187	Assinado por: Helisa Helena Accioly Craveiro 894E91E000D744B... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.96.18.242 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.36 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://icp-brasil.validcertificadora.com.br/ac-validrfb/dpc-ac-validrfbv5.pdf	Sent: 9/2/2026 5:30:06 PM Viewed: 9/2/2026 5:47:14 PM Signed: 9/2/2026 5:48:01 PM
Electronic Record and Signature Disclosure:		

Signer Events	Signature	Timestamp
Accepted: 9/2/2026 5:47:14 PM ID: 609d7cbe-9b4c-45eb-9483-2599771bc616		
Hilda Martins de Queiroz contabil@fgr.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SOLUTI Multipla v5 Subject: CN=HILDA MARTINS DE QUEIROZ:24629642153	Assinado por:  894E91E000D744B... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.96.18.242 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.38 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://ccd.acsoluti.com.br/docs/dpc-ac-soluti-multipla.pdf	Sent: 9/2/2026 5:30:08 PM Viewed: 9/2/2026 5:38:37 PM Signed: 9/2/2026 5:39:04 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 9/2/2026 5:38:37 PM ID: 29b70199-297d-4810-928e-0fc0252cb5c7		
Rodolfo Dafico Bernardes de Oliveira contabil@fgr.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SOLUTI Multipla v5 Subject: CN=RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA:33094837115	Assinado por:  894E91E000D744B... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.96.18.242 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.37 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://ccd.acsoluti.com.br/docs/dpc-ac-soluti-multipla.pdf	Sent: 9/2/2026 5:30:06 PM Viewed: 9/2/2026 5:39:52 PM Signed: 9/2/2026 5:40:46 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 9/2/2026 5:39:52 PM ID: 22f04c1c-e547-4eaf-84cd-c3be441785be		
Rodrigo Marx Queiroz dos Santos contabil@fgr.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC VALID RFB v5 Subject: CN=RODRIGO MARX QUEIROZ DOS SANTOS:81353014134	Assinado por:  894E91E000D744B... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.96.18.242 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.36 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://icp-brasil.validcertificadora.com.br/ac-validrfb/dpc-ac-validrfbv5.pdf	Sent: 9/2/2026 5:30:03 PM Viewed: 9/2/2026 5:34:41 PM Signed: 9/2/2026 5:35:51 PM
Electronic Record and Signature Disclosure:		

Signer Events	Signature	Timestamp
Accepted: 9/2/2026 5:34:41 PM ID: cb521dd0-b5a2-4832-870e-9aef7615d209		
Viviane Sahium Puppini Bernardes contabil@fgr.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SEMPRE RFB v2 Subject: CN=VIVIANE SAHIUM PUPPINI BERNARDES:57449198134	Assinado por: Viviane Sahium Puppini Bernardes 894E91E000D744B... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 138.122.204.205 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.94 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.semprecertificadora.com.br/ac-semprerfb/dpc-acsemprerfb.pdf	Sent: 9/2/2026 5:30:07 PM Viewed: 9/2/2026 5:49:44 PM Signed: 9/2/2026 6:00:06 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 9/2/2026 5:49:44 PM ID: dfdc1696-3d85-48c6-85a6-d3dc181c1710		

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Gabriel Beretta de Oliveira Mattos GBMattos@machadomeyer.com.br Advogado JR Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via Docusign	COPIED	Sent: 9/2/2026 5:30:03 PM

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	9/2/2026 5:30:11 PM
Envelope Updated	Security Checked	9/2/2026 5:33:03 PM
Envelope Updated	Security Checked	9/2/2026 5:33:03 PM
Envelope Updated	Security Checked	9/2/2026 5:33:03 PM
Envelope Updated	Security Checked	9/2/2026 5:33:03 PM
Envelope Updated	Security Checked	9/2/2026 5:33:03 PM
Envelope Updated	Security Checked	9/2/2026 5:33:03 PM
Envelope Updated	Security Checked	9/2/2026 5:33:03 PM
Envelope Updated	Security Checked	9/2/2026 5:33:03 PM
Envelope Updated	Security Checked	9/2/2026 5:33:03 PM

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Updated	Security Checked	9/2/2026 5:33:03 PM
Envelope Updated	Security Checked	9/2/2026 5:33:04 PM
Envelope Updated	Security Checked	9/2/2026 5:33:04 PM
Envelope Updated	Security Checked	9/2/2026 5:34:25 PM
Envelope Updated	Security Checked	9/2/2026 5:34:25 PM
Envelope Updated	Security Checked	9/2/2026 5:34:25 PM
Envelope Updated	Security Checked	9/2/2026 5:34:25 PM
Envelope Updated	Security Checked	9/2/2026 5:34:25 PM
Envelope Updated	Security Checked	9/2/2026 5:34:25 PM
Envelope Updated	Security Checked	9/2/2026 5:34:25 PM
Envelope Updated	Security Checked	9/2/2026 5:34:25 PM
Envelope Updated	Security Checked	9/2/2026 5:34:25 PM
Envelope Updated	Security Checked	9/2/2026 5:34:26 PM
Envelope Updated	Security Checked	9/2/2026 5:34:26 PM
Envelope Updated	Security Checked	9/2/2026 5:34:26 PM
Envelope Updated	Security Checked	9/2/2026 5:34:26 PM
Certified Delivered	Security Checked	9/2/2026 5:49:44 PM
Signing Complete	Security Checked	9/2/2026 6:00:06 PM
Completed	Security Checked	9/2/2026 7:22:48 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

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

Withdrawing your consent

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

Consequences of changing your mind

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

All notices and disclosures will be sent to you electronically

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

How to contact MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: rvictalino@machadomeyer.com.br

To advise MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

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

To request paper copies from MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

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

To withdraw your consent with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

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

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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

ANEXO VII

Termo de Securitização, conforme aditado

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4





PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 195ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FGR INCORPORAÇÕES S.A.

entre

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
na qualidade de Emissora e Securitizadora

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
na qualidade de Agente Fiduciário

com lastro em créditos imobiliários devidos pela
FGR INCORPORAÇÕES S.A.

Datado de
02 de setembro de 2026

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 195ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FGR INCORPORAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular,

I. na qualidade de emissora e ofertante dos certificados de recebíveis imobiliários objetos deste Termo de Securitização (conforme abaixo definido):

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1234, conjuntos 41 a 44, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

II. na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17, conforme definidas no Termo de Securitização:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário" e, em conjunto com a Emissora, "Partes").

vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *"Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 195ª (centésima nonagésima quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela FGR Incorporações S.A."* ("Aditamento"), de acordo com a Lei 14.430, a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160 (conforme definidas no Termo de Securitização) e demais disposições legais aplicáveis e as Cláusulas abaixo redigidas.

CONSIDERANDO QUE:

(A) a **FGR INCORPORAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "A", sob o nº

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

28.010, com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Primeira Avenida, S/N, Quadra 01-B, Lotes 16, 17 e 18, Condomínio Emp. Village, bairro Vera Cruz, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.171.304/0001-47 ("Devedora") emitiu notas comerciais escriturais, com garantia fidejussória adicional, em série única, para colocação privada ("Notas Comerciais Escriturais" e "Emissão", respectivamente), nos termos do "*Termo de Emissão da 3ª (Terceira) Emissão De Notas Comerciais Escriturais, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, Da FGR Incorporações S.A.*", celebrado em 10 de julho de 2026, entre a Devedora, a Securitizadora, os Avalistas e as Intervenientes Anuentes ("Termo de Emissão");

(B) a emissão das Notas Comerciais Escriturais insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultou na emissão dos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 195ª (centésima nonagésima quinta) emissão da Securitizadora ("CRI"), aos quais os direitos creditórios oriundos das Notas Comerciais Escriturais foram vinculados como lastro, na forma prevista no "*Termo De Securitização Dos Certificados De Recebíveis Imobiliários, Em Série Única, Da 195ª (Centésima Nonagésima Quinta) Emissão Da Canal Companhia De Securitização, Com Lastro Em Créditos Imobiliários Devidos Pela FGR Incorporações S.A.*", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário em 10 de julho de 2026, conforme aditado nesta data ("Oferta" e "Termo de Securitização", respectivamente), de modo que os direitos creditórios imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais foram vinculados exclusivamente ao patrimônio separado dos CRI;

(C) no âmbito da Oferta foi realizado Procedimento de *Bookbuilding* para definição do volume de CRI e, consequentemente, de Notas Comerciais Escriturais e do Valor Total da Emissão;

(D) em decorrência do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, foi mantido o Valor Total da Emissão, em R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), sendo que consequentemente, foi mantido o valor total da emissão das Notas Comerciais Escriturais. A quantidade de CRI originalmente ofertada, não foi aumentada, conforme não exercício da Opção de Lote Adicional no âmbito da Oferta dos CRI;

(E) as Partes desejam aditar o Termo de Securitização para: **(i)** alterar determinados termos definidos; **(ii)** refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; e **(iii)** refletir os ajustes solicitados pela B3; e

(F) até a presente data, os CRI ainda não foram subscritos nem integralizados, de forma que não há Titulares dos CRI objeto da Emissão, inexistindo, portanto, a necessidade de realização de deliberação societária da Emissora, da Devedora ou de

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Assembleia Especial de Titulares dos CRI para aprovar o quanto disposto neste Aditamento (conforme definido abaixo).

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. São considerados termos definidos, para os fins deste Aditamento, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

2. DOS REQUISITOS

2.1. O presente Aditamento deverá ser registrado na B3 para fins de instituição do Regime Fiduciário de que trata o artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430.

2.2. Este Aditamento será custodiado e guardado pelo Custodiante, nos termos da Cláusula 2.1.8 do Termo de Securitização.

2.2.1. Este Aditamento, e seus respectivos anexos, deverão ser enviados ao Custodiante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar ao Custodiante 1 (uma) via assinada deste Aditamento.

3. ALTERAÇÕES

3.1. As Partes, em comum acordo, resolvem alterar a Cláusula 1.1 do Termo de Securitização para alterar o termo definido para Opção de Lote Adicional, a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

> "***1. DEFINIÇÕES, PRAZOS E AUTORIZAÇÃO***
>
> ***1.1.1*** *Definições. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:*
>
> *"(...)*
>
> | | |
> |---|---|
> | *"Opção de Lote Adicional"* | *significa a opção, que não foi exercida, de aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, correspondendo a um aumento de 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, equivalente a* |

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta.

3.2. As Partes, em comum acordo, resolvem alterar a Cláusula 2.1.3. do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a seguinte redação:

"2. CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

2.1. *Corporativo - Direitos Creditórios Imobiliários*

(...)

2.1.3. *O valor total dos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, conforme definido no Procedimento de Bookbuilding, equivale a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)."*

3.3. As Partes, em comum acordo, resolvem alterar as Cláusulas 3.3, 3.4, 3.7, e 3.42 do Termo de Securitização, que passarão a vigorar com a seguinte redação

3. CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

(...)

3.3. *Quantidade dos CRI. Foram emitidos 100.000 (cem mil) CRI, observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada não foi aumentada, conforme o não exercício da Opção de Lote Adicional ("Valor Total da Emissão").*

3.4. *Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão foi de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Inicial da Emissão"), observado que o Valor Inicial da Emissão não foi aumentado, conforme o não exercício da Opção de Lote Adicional.*

(...)

3.7. *Procedimento de Bookbuilding. Foi adotado o procedimento de coleta de*

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

intenções de investimento dos potenciais Investidores, pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafo 2º da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, para a definição, em conjunto com a Emissora e a Devedora, da quantidade e do volume total de CRI e, consequentemente, da quantidade e do volume total de Notas Comerciais Escriturais a serem efetivamente emitidos, observado o Valor Inicial da Emissão, o Montante Mínimo e a Opção de Lote Adicional.

(...)

3.42. *Procedimento de Bookbuilding. A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizou procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva (conforme definido no Contrato de Distribuição), sem lotes mínimos ou lotes máximos, com a finalidade de definir, em conjunto com a Devedora, a quantidade e o volume total dos CRI e, consequentemente, a quantidade e o volume total das Notas Comerciais Escriturais a serem efetivamente emitidos, observado o Montante Mínimo e a Opção de Lote Adicional, nas condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Termo de Securitização.*

3.42.1. *Ao final do Procedimento de Bookbuilding, O resultado do Procedimento de Bookbuilding foi ratificado por meio do Aditamento celebrado pelas partes no dia 01 de setembro de 2026, sem a necessidade de qualquer deliberação societária adicional da Emissora, da Devedora ou Assembleia Especial de Titulares dos CRI.*

3.42.2. *O resultado do Procedimento de Bookbuilding foi comunicado à CVM."*

4. ALTERAÇÕES

4.1. As Partes, em comum acordo, resolvem alterar o Anexo I ao Termo de Securitização, o qual passará a vigorar conforme os presentes Anexo A.

5. RATIFICAÇÃO

4.1. Todos os termos e condições do Termo de Securitização, que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito na forma originalmente avençada. Adicionalmente, as Partes, neste ato, ratificam e renovam as declarações prestadas no Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

4.2. Permanecem inalteradas e ratificadas todas as demais cláusulas e condições do Termo de Securitização ora aditado que não tenham sido objeto de alteração específica neste Primeiro Aditamento, sendo transcrito no Anexo B a versão consolidada do Termo de Securitização, refletindo também as alterações objeto do presente instrumento.

6. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Os direitos da Emissora e do Agente Fiduciário previstos neste Aditamento e no Termo de Securitização e seus anexos **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente deste Aditamento e/ou do Termo de Securitização não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Aditamento e/ou do Termo de Securitização.

5.2. A tolerância e as concessões recíprocas **(i)** terão caráter eventual e transitório; e **(ii)** não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade da Emissora e do Agente Fiduciário.

5.3. Este Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário e seus sucessores ou cessionários.

5.4. Caso quaisquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

5.5. Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre a Emissora e o Agente Fiduciário a respeito da Oferta.

5.6. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais 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. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos.

5.7. Exceto se de outra forma definidos neste Primeiro Aditamento, os termos aqui utilizados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão os mesmos

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

6. LEI APLICÁVEL E FORO DE ELEIÇÃO

6.1. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação ao presente Aditamento, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, mesmo após o término ou a extinção deste Aditamento e/ou do Termo de Securitização por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que este Aditamento e/ou o Termo de Securitização, no todo ou em parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

6.2. A Emissora e o Agente Fiduciário comprometem-se a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada ao presente Aditamento, bem como aos demais Documentos da Operação.

6.3. A constituição, a validade e interpretação deste Aditamento, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas e processuais da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste Aditamento. Fica expressamente proibida e renunciada pela Emissora e pelo Agente Fiduciário a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

6.4. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

6.5. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Aditamento e seus eventuais aditamentos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

6.5.1. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais partes realizem a assinatura eletrônica em data

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este Aditamento em local diverso, o local de celebração deste Aditamento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, celebram este Aditamento de forma eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

São Paulo, 02 de setembro de 2026.

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)
(restante desta página intencionalmente deixado em branco)

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 195ª (centésima nonagésima quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela FGR Incorporações S.A.)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Amanda Regina Martins Ribeiro
Cargo: Diretora
CPF: 430.987.638-25
E-mail:
estruturação@canalsecuritizadora.com.br

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

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora
CPF: 090.766.477-63
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nome: Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Cargo: Procuradora
CPF: 092.675.697-40
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

ANEXO A AO ADITAMENTO

ANEXO I

Características dos Direitos Creditórios Imobiliários

Os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, oriundo das Notas Comerciais Escriturais, contam com as seguintes características, nos termos do artigo 2º, inciso V e parágrafo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60:

(i) Emissor das CCI: Securitizadora;

(ii) Emissor das Notas Comerciais Escriturais: Devedora;

(iii) Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais: As Notas Comerciais Escriturais terão valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

(iv) Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o prazo das Notas Comerciais Escriturais será de 1.900 (mil e novecentos) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 22 de setembro de 2031;

(v) Imóveis a que estejam vinculados: Empreendimento Imobiliário descrito no Anexo V deste Termo de Securitização;

(vi) Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis estão registrados: Cartórios de Registro de Imóveis indicados no Anexo V deste Termo de Securitização;

(vii) Matrículas do Empreendimento Imobiliário: Matrícula indicada no Anexo V deste Termo de Securitização;

(viii) Situação do Registro: O Empreendimento Imobiliário está devidamente formalizado e registrado na respectiva matrícula;

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

(ix) Habite-se: O Empreendimento Imobiliário não possui habite-se, conforme indicado no Anexo V-A deste Termo de Securitização;

(x) Regime de Incorporação: O Empreendimento Imobiliário está sob o regime de incorporação imobiliária, conforme indicado no Anexo V;

(xi) Valor Total da Emissão de Notas Comerciais Escriturais: *O valor total da Emissão foi de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão, observado que o valor inicial não foi aumentado, conforme o não exercício da Opção de Lote Adicional*;

(xii) Quantidade de Notas Comerciais Escriturais: *Foram emitidas 100.000 (cem mil) Notas Comerciais Escriturais, observado que a quantidade de Notas Comerciais originalmente ofertada não foi aumentada, conforme o não exercício da Opção de Lote Adicional*;

(xiii) Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais não será atualizado monetariamente;

(xiv) Remuneração das Notas Comerciais Escriturais: Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 3,00% (três inteiros por cento) ("Sobretaxa"), expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão;

(xv) Evento de Step-Up da Remuneração das Notas Comerciais: Caso, quando da emissão da classificação de risco dos CRI, a Agência de Classificação de Risco atribua aos CRI uma nota de classificação de risco (rating) que seja inferior ao mínimo equivalente a "A-.br" em escala nacional ("Evento de Step-Up"), a Sobretaxa prevista acima será alterada para 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma exponencial ("Step Up"). A majoração da Remuneração decorrente do Step-Up ocorrerá a partir da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente ao Evento de Step-Up, mantendo-se inalterados os demais termos e condições deste Termo de Emissão, e

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

comprometendo-se a Securitizadora a comunicar a B3, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência, para alteração do percentual da Sobretaxa na Remuneração das Notas Comerciais, sem necessidade de assembleia geral de Titulares das Notas Comerciais ou alteração do Termo de Emissão, observado o procedimento previsto no Termo de Emissão.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

ANEXO B AO ADITAMENTO

CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 195ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FGR INCORPORAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular,

III. na qualidade de emissora e ofertante dos certificados de recebíveis imobiliários objetos deste Termo de Securitização (conforme abaixo definido):

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1234, conjuntos 41 a 44, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

IV. na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definido):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário" e, em conjunto com a Emissora, "Partes").

vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *"Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 195ª (centésima nonagésima quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela FGR Incorporações S.A."* ("Termo de Securitização"), para vincular os Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definido abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários da 195ª (centésima nonagésima quinta) emissão, em série única, da Emissora, de acordo com a Lei 14.430, a

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160 (conforme definidos abaixo) e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES E AUTORIZAÇÕES

1.1. Definições. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

"Afiliadas"	significa os controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas da respectiva parte.
"Agência de Classificação de Risco"	significa a **MOODY'S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1.455, 8º andar, Conjunto 82, Sala MLBR, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05 ou sua substituta, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. ou a Fitch Ratings do Brasil Ltda. contratada pela Devedora e responsável pela classificação inicial e atualização periódica dos relatórios de classificação de risco dos CRI, nos termos da Cláusula 3.14 deste Termo de Securitização. A remuneração da Agência de Classificação de Risco será arcada pela Devedora com recursos próprios.
"Agente Fiduciário"	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização.
"Agente de Liquidação"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 11.21 abaixo.
"ANBIMA"	significa a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Amortização Extraordinária dos CRI"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5 abaixo.
"Amortização Ordinária dos CRI"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 4.6 abaixo.
"Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.4 abaixo.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

"Anúncio de Encerramento"	significa o anúncio de encerramento da Oferta dos CRI, divulgado na forma dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Início"	significa o anúncio de início da Oferta, divulgado na forma dos artigos 13 e 59, inciso II, da Resolução CVM 160.
"Aprovação Societária da Devedora"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 1.4 abaixo.
"Assembleia Especial de Titulares de CRI"	Significa a assembleia especial de Titulares de CRI, a ser realizada em conformidade com a Cláusula 12 deste Termo de Securitização.
"Auditor Independente do Patrimônio Separado"	significa o auditor independente a ser contratado pela Emissora para realizar a auditoria do Patrimônio Separado, conforme indicado na Cláusula 11.22 abaixo. Nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado não está sujeita a deliberação em Assembleia Especial.
"Aval"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 8.1 abaixo.
"Avalistas"	significa os Avalistas Pessoa Física e o Avalista Pessoa Jurídica, em conjunto.
"Avalistas Pessoa Física"	significa os seguintes avalistas pessoas físicas, em conjunto: **(i) FREDERICO PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO**, brasileiro, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Alameda das Hortencias, s/n, Quadra 10, Lotes 01 a 03, Jardins Viena, CEP 74935-186 , portador da Cédula de Identidade RG nº 1401816 SSP/GO, e inscrito no CPF sob o nº 387.800.621-72 ("Frederico"), casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **ANA PAULA DE ARAUJO REZENDE MACHADO CRAVEIRO**, brasileira, nascida no dia 12/10/1968, portadora da carteira de identidade RG nº 1669872, expedida pela SSP/GO, inscrita no CPF sob o nº 893.598.601-15 ("Ana Paula"); **(ii) GUILHERME PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO,** brasileiro, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Rua

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

	Sistina, Quadra 05, Lotes 09 e 10, Jardins Itália, CEP 74.866-012, portador da Cédula de Identidade RG nº 1218932 SPTC/GO, e inscrito no CPF sob o nº 294.983.091-91 ("Guilherme"), casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **HELISA HELENA ACCIOLY CRAVEIRO**, brasileira, nascida no dia 16/09/1969, portadora da carteira de identidade RG nº 1603418, expedida pela DGPC/GO, inscrita no CPF sob o nº 467.264.461-87 ("Helisa"); **(iii) RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA,** brasileiro, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Alameda dos Jequitibás, Quadra 22, Lotes 05 a 08, CEP 74.351-019, portador da Cédula de Identidade RG nº 917144 DGPC GO, e inscrito no CPF sob o nº 330.948.371-15 ("Rodolfo"), casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **VIVIANE SAHIUM PUPPINI BERNARDES**, brasileira, nascida no dia 08/10/1970, portadora da carteira de identidade RG nº 1947420, expedida pela SSP/GO, inscrita no CPF sob o nº 574.491.981-34; e **(iv) ANDRÉ PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO,** brasileiro, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Alameda dos Gerâneos, Quadra 04, Lotes 15/16, Jardins Viena, CEP 74.935-183, portador da Cédula de Identidade RG nº 1913950 SSP/GO, e inscrito no CPF sob o nº 767.651.641-20 ("André", e quando em conjunto com Frederico, Guilherme e Rodolfo, "Avalistas PF"), casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **CAROLINA CAETANO COSTA CRAVEIRO**, brasileira, nascida no dia 13/02/1977, portadora da carteira de identidade RG nº 3476874, expedida pela SSP/GO, inscrita no CPF sob o nº 838.556.451-91.
"Avalista Pessoa Jurídica" ou "FGR Participações"	significa a **FGR PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Aparecida de Goiânia - GO, inscrita no CNPJ sob

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

	o nº 07.719.761/0001-47 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCEG sob o nº 52300011892.
"Aviso ao Mercado"	Significa o aviso ao mercado da Oferta, divulgado na forma dos artigos 13 e 57 da Resolução CVM 160
"B3"	significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
"Boletim de Subscrição"	significa o boletim de subscrição das Notas Comerciais Escriturais, conforme disposto no Termo de Emissão.
"CBS"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 17.3, (iii), (d) abaixo.
"CCI"	significa a Cédula de Crédito Imobiliário, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei 10.931, para representar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.
"CETIP21"	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN"	significa o Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda
"Coordenador Líder"	significa a **GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, conjunto 92 - parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 05.816.451/0001-15.
"Código ANBIMA"	significa o "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Oferta Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", vigente nesta data.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

"Código Civil"	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código de Processo Civil"	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"COFINS"	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
"Comunicação de Amortização Facultativa"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.2 abaixo.
"Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.1.1.1abaixo.
"Comunicação de Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.4.1abaixo.
"Condições Precedentes dos CRI"	significa as condições precedentes descritas no Contrato de Distribuição, as quais devem ser cumpridas previamente à integralização dos CRI.
"Conta Centralizadora"	significa a conta corrente nº 97138-5, agência nº 3100, no Banco Itaú Unibanco, de titularidade da Emissora, na qual os recursos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários serão depositados.
"Contrato de Distribuição"	significa "*Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 195ª (centésima nonagésima quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização*" celebrado entre o Coordenador Líder, a Securitizadora, a Devedora e os Avalistas para reger a distribuição dos CRI.
"Controladora"	qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
"Controle"	significa o controle, direto ou indireto, de qualquer sociedade, conforme definido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
"CPF"	o Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
"Créditos do Patrimônio Separado"	significam os créditos que integram o Patrimônio Separado, quais sejam **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI; **(ii)** a respectiva Conta Centralizadora e Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser nela depositados, incluindo o Fundo de

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

	Despesas e o Fundo de Reserva respectivo; **(iii)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens "i" e "ii" acima, conforme aplicável.
"CRI"	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 195ª (centésima nonagésima quinta) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Direitos Creditórios Imobiliários.
"CRI em Circulação"	para fins de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) os que a Emissora, a Devedora e os Avalistas eventualmente seja(m) titular(es) e/ou possua(m) em tesouraria, (ii) os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora, à Devedora, e os Avalistas ou de fundos de investimento administrados por sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora, à Devedora, assim entendidas sociedades ou veículos de investimento que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, sociedades ou veículos de investimento sob controle comum, incluindo, sem limitação, acionistas relevantes da Devedora, e os Avalistas, ou de suas controladas, ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; e (iv) pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias.
"Cronograma Indicativo"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.28 abaixo.
"CSLL"	significa Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM"	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Amortização dos CRI"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 4.6 abaixo.
"Data de Emissão"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.6 abaixo.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

"Data de Início da Rentabilidade"	para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade dos CRI será a primeira Data de Integralização dos CRI.
"Data de Integralização dos CRI"	a(s) data(s) em que ocorrer(em) qualquer efetiva subscrição e integralização dos CRI.
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI"	tem o significado previsto na Cláusula 5.2.1 abaixo.
"Data de Vencimento dos CRI"	tem o significado previsto na Cláusula 3.9 abaixo.
"Decreto 6.306"	significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
"Despesas"	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 14.1 abaixo.
"Despesas Extraordinárias"	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 14.3 abaixo.
"Despesas Pessoais"	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 14.3 abaixo.
"Despesas Futuras"	têm o significado previsto na Cláusula 3.233 abaixo.
"Destinação dos Recursos"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.233 abaixo.
"Devedora"	significa a **FGR INCORPORAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante CVM na categoria "A", sob o nº28010, com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Primeira Avenida, S/N, Quadra 01-B, Lotes 16, 17 e 18, Condomínio Emp. Village, bairro Vera Cruz, inscrita no CNPJ sob o nº 02.171.304/0001-47 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCEG sob o nº 523.0000.790.9.
"Dia(s) Útil(eis)"	Exceto quando previsto expressamente de modo diverso no Termo de Emissão ou neste Termo de Securitização, entende-se "Dia(s) Útil(eis)" por **(i)** com relação a qualquer obrigação realizada por meio da B3, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação que não seja realizada por meio da B3, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

	de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos
"Direitos Creditórios Imobiliários"	significam os direitos creditórios imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, representados pela CCI, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais ou do saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, da remuneração das Notas Comerciais Escriturais, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais Escriturais, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos do Termo de Emissão.
"Distribuição Parcial"	têm o significado previsto na Cláusula 3.21 abaixo.
"Documentos da Operação"	significam, em conjunto, documentos relativos à emissão das Notas Comerciais Escriturais, à emissão dos CRI e à Oferta, quais sejam: (i) o Termo de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Distribuição; (iv) este Termo de Securitização; (v) o Boletim de Subscrição; (vi) o Aviso ao Mercado; (vii) os prospectos preliminar e definitivo da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160; (viii) a lâmina da Oferta; (ix) o Anúncio de Início; (x) o Anúncio de Encerramento; e (xi) os demais documentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.
"Efeito Adverso Relevante"	significa (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Devedora, conforme o caso, e/ou (ii) qualquer efeito adverso efetivo na capacidade da Devedora, conforme o caso, de cumprir quaisquer de suas obrigações previstas no Termo

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

	de Emissão ou nos demais Documentos da Operação.
"Emissão"	a presente emissão dos CRI da 195ª (centésima nonagésima quinta) emissão, em série única, da Emissora.
"Emissora"	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização.
"Empreendimento Imobiliário"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.233 abaixo.
"Encargos Moratórios"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 4.8 abaixo.
"Escritura de Emissão de CCI"	significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.
"Escriturador"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 11.20 abaixo.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 13.1 abaixo.
"Evento(s) de Vencimento Antecipado"	significa os Eventos de Vencimento Antecipado Automático em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático.
"Evento(s) de Vencimento Antecipado Automático"	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 6.2.1 abaixo.
"Evento(s) de Vencimento Antecipado Não Automático"	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 6.2.2 abaixo.
"Fundo de Despesas"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.2 abaixo.
"Fundo de Reserva"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.2 abaixo.
"IBGE"	significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"IBS"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 17.3, (iii), (d) abaixo.
"Índice Financeiro"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.2.2, item 0 abaixo.
"IN RFB 1.585"	significa a Instrução Normativa da RFB, nº 1.585, de 31 de agosto de 2005, conforme alterada.
"Instituição Custodiante"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 11.19 abaixo.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

"Instituições Financeiras Permitidas"	são instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco igual a "AAA".
"Investidores Qualificados" ou "Investidores"	significam os investidores qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30.
"Investimentos Permitidos"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.5 abaixo.
"IOF/Câmbio"	significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"IOF/Títulos"	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
"IOF"	significa o Imposto sobre Operações Financeiras.
"IPCA"	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"IRPJ"	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"IRPF"	significa o Imposto de Renda da Pessoa Física.
"IRRF"	significa o Imposto de Renda da Retido na Fonte.
"IS"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 17.3, (iii), (d) abaixo.
"ISS"	significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
"JTF"	significa Jurisdições com Tributação Favorecida.
"JUCESP"	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"JUCEG"	significa a Junta Comercial do Estado de Goiás
"LCP 214"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 17.3, (iii), (d) abaixo.
"LCP 227"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 17.3, (iii), (d) abaixo.
"Leis Ambientais e Trabalhistas"	significa a legislação ambiental e trabalhista em vigor, incluindo a pertinente à Lei 6.938 que se refere à política nacional do meio ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais e trabalhistas supletivas.
"Leis Anticorrupção"	significam quaisquer normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a Lei 12.846, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

	12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act de 2010*, se e conforme aplicável.
"Leis de Proteção Social"	a legislação relativa à não utilização de mão de obra infantil e/ou mão de obra escrava e/ou em condições análogas às de escravo e/ou legislação relativa ao não incentivo à prostituição, e/ou de combate à discriminação de raça e gênero, e ainda, a legislação relativa à proteção dos direitos dos silvícolas.
"Lei 6.938"	significa a Lei nº 6.938 de 31 de agosto de 1981, conforme alterada
"Lei 8.981"	significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
"Lei 10.931"	significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei 11.033"	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei 11.101" ou "Lei de Falências"	significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
"Lei 12.846"	significa a Lei nº 12.846, de 1º agosto de 2013, conforme alterada.
"Lei 14.430"	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
"Lei das Sociedades por Ações"	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"MDA"	significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Meios de Divulgação"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.344 abaixo.
"Montante Mínimo"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.21 abaixo.
"Notas Comerciais Escriturais"	significam as Notas Comerciais Escriturais simples, não conversíveis em ações, em série única, da 3ª (terceira) emissão da Devedora, conforme termos e condições previstos no Termo de Emissão.
"Notificação de Resgate Antecipado dos CRI"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 7.1.1 abaixo.
"Normativos ANBIMA"	significa o Código ANBIMA e as Regras e Procedimentos ANBIMA quando referidos em conjunto.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 7.1.1 abaixo.
"Oferta"	significa a oferta pública de distribuição dos CRI, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, os quais serão destinados aos Investidores.
"Opção de Lote Adicional"	significa a opção, que não foi exercida, de aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, correspondendo a um aumento de 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, equivalente a R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta.
"Ordem de Pagamentos"	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 15.1 abaixo.
"Patrimônio Separado"	significa o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de manutenção e administração e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos deste Termo de Securitização, do artigo 27 da Lei 14.430 e do artigo 40 da Resolução CVM 60.
"Período de Ausência da Taxa DI"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.1.3 abaixo.
"Período de Capitalização"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.1 abaixo.
"Pessoa"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.29.1 abaixo.
"PIS"	significa o Programa de Integração Social.
"Plano de Distribuição"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.377 abaixo.
"Prazo Máximo de Colocação"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 2.1.4 abaixo.
"Preço de Integralização"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 4.1 abaixo.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

"Prêmio de Amortização Extraordinária dos CRI"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.3 abaixo.
"Prêmio de Resgate Antecipado dos CRI"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.1.2 abaixo.
"Procedimento de *Bookbuilding*"	significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, para a definição, em conjunto com a Emissora e a Devedora a quantidade e o volume total de CRI e, consequentemente, a quantidade e o volume total de Notas Comerciais Escriturais a serem efetivamente emitidos, observado a Opção de Lote Adicional e o Montante Mínimo.
"Regime Fiduciário"	significa o regime fiduciário estabelecido em favor dos Titulares de CRI, a ser instituído sobre os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430 e do artigo 40 da Resolução CVM 60.
"Remuneração dos CRI"	significa a remuneração dos CRI, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização, calculada de acordo com a Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.
"Relatório de Destinação dos Recursos"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.277 abaixo.
"Regras e Procedimentos ANBIMA"	significa as "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" da ANBIMA, de 24 de março de 2025, conforme alteradas.
"Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.1.1 abaixo.
"Resolução CMN 5.118"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.31 abaixo.
"Resolução CVM 17"	significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 30"	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 60"	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

"Resolução CVM 81"	significa a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
"Resolução CVM 160"	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"RFB"	significa a Receita Federal do Brasil.
"Securitizadora"	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização.
"SPEs Investidas"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.233 abaixo.
"Taxa DI"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.1 abaixo.
"Taxa Substitutiva DI"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.1.3 abaixo.
"Termo de Emissão"	significa o "*Termo de Emissão da* 3ª (terceira) *Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da FGR Incorporações S.A.*", celebrado em 10 de julho de 2026, entre a Devedora, a Emissora e os Avalistas.
"Termo de Securitização"	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização.
"Titulares de CRI"	significam os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso.
"Valor da Amortização Extraordinária dos CRI"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.3 abaixo.
"Valor do Fundo de Reserva"	significa o montante a ser retido para a constituição de um Fundo de Reserva equivalente ao maior entre (a) montante de R$ 4.930.000,00 (quatro milhões e novecentos e trinta mil reais); e (b) o valor equivalente ao necessário para o pagamento das próximas 3 (três) prestação vincendas da Remuneração dos CRI, que será utilizado para **(i)** liquidação das Obrigações Garantidas (conforme definida no Termo de Emissão), no caso de inadimplemento; **(ii)** pagamento de todos e quaisquer custos relacionados à eventual execução ou exigência do Aval; e/ou **(iii)** fazer frente aos pagamentos das Despesas, desde que vencidas, não pagas e com valor superior ao comportado pelo Fundo de Despesas, em caso de inadimplemento, e

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

	mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência das Notas Comerciais Escriturais.
"Valor Inicial da Emissão"	o valor inicial da Emissão será R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão, sendo certo que o Valor Inicial da Emissão poderá ser aumentado caso haja o exercício da Opção de Lote Adicional.
"Valor Inicial do Fundo de Despesas"	significa o montante a ser retido para a constituição do Fundo de Despesas em valor equivalente ao montante de R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), conforme previsto no Anexo VII do Termo de Emissão.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	significa o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente à soma dos valores e Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias referentes aos próximos 12 (doze) meses, com o valor de R$ 70.000,00 (setenta mil reais).
"Valor Nominal Unitário"	significa o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
"Valor do Resgate Antecipado dos CRI"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.1.2 abaixo.
"Valor do Resgate Antecipado dos CRI por Mudança de Tributo"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.4 abaixo.
"Valor Total da Emissão"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 0 abaixo.

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto nos Documentos da Operação; 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 modificados.

1.2. Prazos. 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 e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

1.3. Aprovação Societária da Emissão. A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas, de forma genérica, pelo estatuto social da Emissora, aprovado pela

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

assembleia geral extraordinária realizada em 9 de dezembro de 2025, cuja ata foi registrada na JUCESP em 28 de janeiro de 2026, sob registro nº 014.887/26-5, que autoriza, nos termos do artigo 20, §§1º e 3º, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora.

1.4. Aprovação Societária da Devedora. A emissão das Notas Comerciais Escriturais, a celebração do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação de que a Devedora seja parte, bem como a prática de todos os atos e a celebração de todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 8 de julho de 2026 ("Aprovação Societária da Devedora"), conforme rerratificada, com fundamento no inciso XIX, artigo 16 do Estatuto Social da Devedora. A Devedora comprometeu-se a protocolar a ata da Aprovação Societária da Devedora na JUCEG em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua realização, bem como a enviar à Emissora e ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) da ata da Aprovação Societária da Devedora devidamente arquivada na JUCEG, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção do referido registro ou publicação, conforme o caso.

1.5. A outorga do Aval (conforme definido abaixo) pela Avalista PJ, bem como a celebração do Termo de Emissão são realizadas com base nas aprovações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária da Avalista PJ, incluindo a celebração de quaisquer documentos necessários para sua formalização ("Ato Societário da Avalista PJ" e, quando em conjunto com o Ato Societário da Devedora, "Aprovações Societárias")

2. CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Corporativo – Direitos Creditórios Imobiliários

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

2.1.1. Objeto. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, aos CRI da 195ª (centésima nonagésima quinta) emissão, em série única, da Emissora, os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI, cujas características estão descritas no **Anexo I** a este Termo de Securitização. A CCI, representativa dos Direitos Creditórios Imobiliários, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.1.2. Classificação ANBIMA. Nos termos do Anexo Complementar IX, artigo 4º das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI serão classificados como: (i) Categoria: Residencial, uma vez que o Empreendimento Imobiliário é destinado à atividade comercial relacionada a imóveis residenciais como apartamentos, casas ou loteamento, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "a", das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) Concentração: Concentrados, uma vez que mais de 20% (vinte por cento) dos créditos imobiliários são devidos pela Devedora, nos termos do artigo 4º, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) Revolvência: Não revolventes; (iv) Tipo de Segmento: Loteamento Apartamento ou casas, uma vez que os recursos serão destinados ao Empreendimento Imobiliário, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "a", das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (v) Tipo de Contrato com Lastro: Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Direitos Creditórios Imobiliários decorrem das Notas Comerciais Escriturais, objeto do Termo de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das Regras e Procedimentos ANBIMA. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.

2.1.3. Valor total dos Direitos Creditórios Imobiliários na Data da Emissão. O valor total dos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*, equivale a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

2.1.4. Formalização da aquisição pela Securitizadora, indicando a maneira pela qual os créditos foram adquiridos/integralizados pela Emissora. Os Direitos Creditórios Imobiliários são decorrentes da subscrição das Notas Comerciais Escriturais, pela Emissora, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, nos termos e condições previstos no Termo de Emissão, sendo que a integralização das Notas Comerciais Escriturais ocorrerá na mesma Data de Integralização dos CRI, conforme ocorra a integralização dos CRI, exclusivamente com os recursos oriundos da integralização dos CRI recebidos pela Emissora na Conta Centralizadora e respeitado o prazo máximo para colocação dos CRI, que é de até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, observado que a Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: **(i)** encerramento do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início; **(ii)** colocação de CRI equivalentes ao Valor Total

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

da Emissão ("Prazo Máximo de Colocação"); ou **(iii)** não cumprimento das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, conforme aplicáveis, a critério da Securitizadora, até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM e, posteriormente, em cada data de integralização dos CRI.

2.1.5. Condições precedentes para desembolso do valor decorrente do lastro. São condições precedentes para o implemento da integralização das Notas Comerciais Escriturais e, portanto, do desembolso dos recursos à Devedora, a emissão, subscrição e integralização dos CRI, as quais só ocorrerão após o cumprimento das Condições Precedentes dos CRI.

2.1.6. Pagamentos decorrentes do lastro. Observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão, os pagamentos referentes às Notas Comerciais Escriturais e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora serão realizados mediante depósito dos valores devidos na Conta Centralizadora, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outro meio de depósito.

2.1.7. Possibilidade e condições para a substituição dos créditos que servem de lastro. Não é admitida revolvência ou substituição dos Direitos Creditórios Imobiliários que compõem lastro dos CRI.

2.1.8. Custódia. O presente Termo de Securitização, bem como todos os documentos que evidenciam a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários, quais sejam: **(i)** o Termo de Emissão, **(ii)** o Boletim de Subscrição; **(iii)** a Escritura de Emissão de CCI; e **(iv)** os eventuais aditamentos ao Termo de Securitização e aos itens (i) a (iii) serão custodiados pela Instituição Custodiante até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

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

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

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

2.1.8.3. Os documentos comprobatórios que acompanharão o Relatório de Destinação de Recursos serão mantidos pela Instituição Custodiante, na qualidade de fiel depositário com as funções de: (i) receber os documentos comprobatórios, os quais evidenciam a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários; (ii) fazer a custódia e guarda dos documentos comprobatórios até a Data de Vencimento dos CRI ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos comprobatórios.

2.1.8.4. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.2. Administração e cobrança dos créditos. As atividades relacionadas à administração e cobrança da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Direitos Creditórios Imobiliários na Conta Centralizadora, deles dando quitação, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários caso a Emissora seja inerte na sua função de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários e mediante orientação dos Titulares de CRI.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Características dos CRI. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

(i) *Quantidade de Patrimônio Separado.* o Patrimônio Separado é único.

(ii) *Número de Séries.* A Emissão será realizada em série única.

(iii) *Classe*. Única.

(iv) *Emissão*. Esta é a 195ª (centésima nonagésima quinta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

3.2. *Níveis de Subordinação*. Não há.

3.3. *Quantidade dos CRI*. Foram emitidos 100.000 (cem mil) CRI, observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada não foi aumentada, conforme o não exercício da Opção de Lote Adicional ("Valor Total da Emissão").

3.4. *Valor Total da Emissão*. O valor total da Emissão foi de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Inicial da Emissão"), observado que o Valor Inicial da Emissão não foi aumentado, conforme o não exercício da Opção de Lote Adicional.

3.5. *Valor Nominal Unitário*. Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão.

3.6. *Data de Emissão dos CRI*. A data de emissão dos CRI será 9 de julho de 2026 ("Data de Emissão").

3.7. *Procedimento de Bookbuilding*. Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais Investidores, pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafo 2º da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, para a definição, em conjunto com a Emissora e a Devedora, da quantidade e do volume total de CRI e, consequentemente, da quantidade e do volume total de Notas Comerciais Escriturais a serem efetivamente emitidos, observado o Valor Inicial da Emissão, o Montante Mínimo e a Opção de Lote Adicional.

3.8. *Local de Emissão*. São Paulo, estado de São Paulo.

3.9. *Prazo de Vigência e Data de Vencimento dos CRI*. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, os CRI terão prazo de vencimento de 1.902 (mil novecentos e dois) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 24 de setembro de 2031 ("Data de Vencimento dos CRI");

3.10. *Regime Fiduciário*. As disposições acerca do Regime Fiduciário encontram-se descritas na Cláusula 9 abaixo.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

3.11. *Garantia Flutuante*. Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.

3.12. *Garantias*. Além do Regime Fiduciário, os CRI não contam com quaisquer outras garantias.

3.13. *Coobrigação da Emissora*. Não há coobrigação da Emissora.

3.14. *Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira.* B3.

(i) *Classificação de Risco*. A Devedora contratou a Agência de Classificação de Risco para esta Emissão. A Agência de Classificação de Risco deverá emitir relatórios de monitoramento anual durante toda vigência dos CRI, a contar da data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo que tal serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, nos termos do artigo 33, parágrafo 11º, da Resolução CVM 60, com data base nos fechamentos de cada exercício, ou seja, 31 de dezembro de cada ano, além de realizar uma revisão anual do rating atribuído, sendo que a Devedora espera que a Agência de Classificação de Risco atribua o rating definitivo "A-.br" aos CRI. A Emissora deverá colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário, para a revisão periódica, da B3 e dos Titulares de CRI em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu recebimento e, no mesmo prazo, dará a ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio do seu website (https://www.canalsecuritizadora.com.br/). Durante todo o prazo de vigência dos CRI, (a) a Devedora deverá manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco; e (b) a Emissora deverá manter atualizado o relatório de avaliação (rating) dos CRI objeto da Oferta, bem como dar ampla divulgação de tal avaliação ao mercado, nos termos dos Normativos ANBIMA, devendo, ainda, fazer com que a Agência de Classificação de Risco permaneça contratada para a emissão de relatórios anuais durante toda a vigência dos CRI, e entregar tais relatórios à CVM em até 45 (quarenta e cinco) dias do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 2º do artigo 50 da Resolução CVM 60.

3.15. *Forma e Comprovação de Titularidade*. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados. Para todos os fins e efeitos legais, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato da conta de depósito emitido pelo Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato expedido pela B3 em nome dos respectivos Investidores para os CRI custodiados eletronicamente na B3.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

3.16. *Local de Pagamento*. Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora por meio da B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, mediante aviso prévio ao respectivo Titular dos CRI, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI, hipótese em que, a partir da data de disposição dos valores em questão, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na Conta Centralizadora.

3.17. *Atraso no Recebimento dos Pagamentos*. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

3.18. *Prorrogação dos Prazos*. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora e o Agente Fiduciário, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

3.19. *Utilização de Derivativos*. Não há.

3.20. *Código ISIN*: BRCASCCRI8W5.

3.21. *Distribuição Parcial*. No âmbito da Oferta, será admitida a possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do montante mínimo de 50.000 (cinquenta mil) CRI, equivalente a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo", respectivamente). Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, será dada ao Investidor, por meio do documento de aceitação da Oferta, a opção de condicionar sua adesão à Oferta a que haja a distribuição (i) da totalidade dos CRI ofertados, ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que a totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta ou da captação integral prevista. Em caso de Distribuição Parcial, eventual saldo dos CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto neste Termo de Securitização, mediante aditamento ao Termo de Securitização, ao Termo de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI, a serem celebrados anteriormente

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

à primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova deliberação societária da Devedora ou aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI.

3.22. *Destinação de Recursos dos CRI.* O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores Qualificados será utilizado pela Emissora para pagamento do preço de integralização das Notas Comerciais Escriturais, sendo certo que parte de tais recursos será liberada para o pagamento das Despesas Iniciais e demais custos relacionados com a Emissão, conforme previstos na Cláusula 14 e no Anexo III deste Termo de Securitização, e parte será retida para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.

3.23. *Destinação de Recursos das Notas Comerciais Escriturais.* Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão serão destinados integralmente, pela Devedora ou por suas controladas diretas ou indiretas ("SPEs Investidas") à aquisição e/ou construção de determinado empreendimento imobiliário, conforme **Anexos VI e VII** a este Termo de Securitização ("Empreendimento Imobiliário" e "Despesas Futuras" e "Destinação dos Recursos", respectivamente), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização do Termo de Emissão em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observadas as obrigações desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento original dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

3.24. O percentual destinado a cada Empreendimento Imobiliário, conforme estabelecido no **Anexo VI** a este Termo de Securitização, referente às Despesas Futuras, poderá ser alterado a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida no Empreendimento Imobiliário), caso o cronograma de obras ou a necessidade de recursos do Empreendimento Imobiliário seja alterado após a integralização das Notas Comerciais Escriturais, sendo que, neste caso, o Termo de Emissão e este Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos e no Termo de Emissão, sem a necessidade de aprovação por meio de aprovação societária da Devedora, de assembleia geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais, ou de Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto se resultarem em alterações nas declarações e obrigações prestadas no âmbito do presente Termo de Securitização, ou ensejarem alguma hipótese de vencimento antecipado.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

3.25. A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimento Imobiliário, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, no âmbito das Despesas Futuras, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão da Assembleia Especial de Titulares de CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas neste Contrato e no Termo de Emissão. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será considerada aprovada por Titulares de CRI, exceto se assim rejeitada em sede de assembleia geral, por Titulares de CRI que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação em primeira ou em segunda convocação.

3.26. A inserção de novo Empreendimento Imobiliário, nos termos da Cláusula 3.25 acima, **(i)** deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível permitido em lei; e **(iii)** caso não haja objeção em Assembleia Especial de Titulares de CRI na forma da Cláusula 3.25 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado pelas respectivas partes no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da destinação de recursos ao novo Empreendimento Imobiliário.

3.27. A comprovação das Despesas Futuras, será realizada, semestralmente, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, a partir da Data de Emissão, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, devendo tal relatório ser enviado pela Devedora até o dia 30 (trinta) dos meses de janeiro e julho de cada ano, considerando os semestres findos em junho e dezembro de cada ano, sendo que o primeiro Relatório de Destinação dos Recursos (conforme definido abaixo) deverá ser apresentado, em 30 de janeiro de 2027, considerando o semestre findo em dezembro de 2026, a ser elaborado na forma do **Anexo V-A** ("Relatório de Destinação dos Recursos"), descrevendo os valores e percentuais dos recursos líquidos da Emissão destinados à aquisição e/ou construção do Empreendimento Imobiliário, acompanhado de documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os gastos e despesas com obras de desenvolvimento e expansão do Empreendimento Imobiliário, tais como cópias dos respectivos comprovantes de pagamento do preço de aquisição do Empreendimento Imobiliário, contratos de aquisição e matrículas comprovando as respectivas aquisições do Empreendimento Imobiliário do respectivo semestre e/ou outros

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

documentos necessários para comprovação da Destinação dos Recursos. Adicionalmente, a Devedora, autorizou no âmbito do Termo de Emissão, a Securitizadora e o Agente Fiduciário a verificarem, a qualquer tempo, por força de uma solicitação a estes expedidas por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio da Escritura, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

3.28. Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos. Cronograma indicativo, constante do **Anexo VI** deste Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), é meramente tentativo e indicativo e, portanto, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar este Termo de Securitização ou quaisquer outros documentos da Emissão e o Termo de Emissão.

3.28.1. O cronograma indicativo da destinação dos recursos pela Devedora, constante do **Anexo VI**, foi elaborado com base na sua capacidade de aplicação de recursos, levando em consideração (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme tabela do **Anexo VII**; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades.

3.29. Sem prejuízo do disposto acima e respeitado os termos do Termo de Emissão, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Devedora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros) em adição aos documentos já previamente encaminhados pela Devedora, nos termos das cláusulas acima, desde que necessários e relacionados às Despesas Futuras, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade, o que for menor, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

3.29.1. Compreende-se por "Autoridade": qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) ("Pessoa"), entidade ou órgão: (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, na República Federativa do Brasil e/ou em

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

outro país, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, na República Federativa do Brasil e/ou em outro país, entre outros.

3.29.2. A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos da Cláusula 3.233 e seguintes em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos Titulares de CRI, Autoridades ou órgãos reguladores, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário e por força de quaisquer regulamentos, leis ou normativos.

3.30. Os recursos destinados ao Empreendimento Imobiliário, quando desenvolvido pelas SPEs Investidas, serão transferidos pela Devedora por meio de: **(i)** aumento de capital; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; e/ou **(iii)** qualquer outra forma permitida em lei, regulamentação ou por meio de manifestação de Autoridade competente, se houver.

3.31. A Devedora e a Avalista Pessoa Jurídica declararam, no âmbito do Termo de Emissão, em conformidade com a Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), individualmente, que (i) o setor principal de suas atividades é o setor imobiliário, na medida em que tal setor é responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, que correspondem às últimas demonstrações financeiras anuais publicadas pela Devedora ou Avalista, conforme aplicável; e (ii) não é instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada.

3.31.1. A Devedora declarou no âmbito do Termo de Emissão que a Destinação de Recursos do Empreendimento Imobiliário não foi lastro, até a presente data, de quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em Notas Comerciais Escriturais ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora.

3.31.2. Respeitados os demais termos e condições do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, em caso de vencimento antecipado das Notas

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Comerciais Escriturais ou nos casos de resgate antecipado total previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, a Devedora permanecerá obrigada a: **(i)** aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da Emissão, o que ocorrer primeiro, nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização; e **(ii)** prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da Destinação dos Recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização.

3.32. Vinculação dos Pagamentos. Os Direitos Creditórios Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos que venham eventualmente a ser aplicáveis aos CRI, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável:

(i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do Valor da Integralização das Notas Comerciais Escriturais e dos valores devidos aos Titulares de CRI;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos na Cláusula 18; e

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

3.33. Depósito para Distribuição Primária, Negociação Secundária e Custódia Eletrônica e Restrição à Negociação no Mercado Secundário. Os CRI serão

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos operacionais da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização, por meio do CETIP21, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.33.1. Restrições à Negociação dos CRI. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, e desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e demais regulamentação aplicável e, em especial, o artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, a negociação dos CRI no mercado secundário destinada ao público investidor em geral somente poderá ocorrer após decorridos 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

3.34. Meios de Divulgação. Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 as divulgações das informações e dos Documentos da Operação, conforme aplicáveis, devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** da Securitizadora; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM (em conjunto, "Meios de Divulgação").

3.35. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como **Anexo IV-A**, **Anexo IV-B** e **Anexo IV-C** ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

3.36. Registro da CCI: A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4° do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) Dias Úteis da 1ª integralização ou aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro da CCI.

3.37. *Plano de Distribuição*. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, nos termos e condições deste Termo de Securitização e do Contrato de

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Distribuição, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pela Securitizadora, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o público-alvo indicado abaixo e dos demais termos e condições do Contrato de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

3.38. *Público-Alvo.* O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos Investidores Qualificados.

3.39. *Oferta a Mercado*. O Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI, por meio da divulgação dos documentos publicitários da Oferta e apresentações para potenciais investidores, conforme determinado em comum acordo com a Emissora ("Oferta a Mercado").

3.39.1. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta a Mercado só poderá ser realizada a partir da divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação.

3.39.2. Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder encaminhará à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM ("SRE") e à B3, versão eletrônica do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

3.40. *Irrevogabilidade da Oferta*. A Oferta a Mercado é irrevogável, exceto nos casos previstos no Contrato de Distribuição.

3.41. *Publicidade da Oferta*. Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Emissora, à Devedora e às Instituições Participantes da Oferta dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação do Prospecto Preliminar, da Lâmina, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

3.41.1. Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados na Oferta a Mercado serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

3.42. *Procedimento de Bookbuilding*. A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizou procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva (conforme definido no Contrato de Distribuição), sem lotes mínimos ou lotes máximos, com a finalidade de definir, em conjunto com a Devedora, a quantidade e o volume total dos CRI e, consequentemente, a quantidade e o volume total das Notas Comerciais Escriturais a serem efetivamente emitidos, observado o Montante Mínimo e a Opção de Lote Adicional, nas condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Termo de Securitização.

3.42.1. Ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, O resultado do Procedimento de Bookbuilding foi ratificado por meio do Aditamento celebrado pelas partes no dia 01 de setembro de 2026, sem a necessidade de qualquer deliberação societária adicional da Emissora, da Devedora ou Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

3.42.2. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi comunicado à CVM.

3.43. *Início da Oferta*. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta terá início após: (i) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início aos Investidores nos Meios de Divulgação; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores nos Meios de Divulgação.

3.44. *Prazo de Colocação*. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

3.45. *Encerramento da Oferta*. Após o encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

3.46. *Formador de Mercado*. Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Contudo, com base em referida recomendação, não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

3.47. *Plataforma de Distribuição*. A distribuição dos CRI junto aos Investidores será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

4. CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

4.1. Preço de Subscrição e Forma de Integralização. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados **(i)** na primeira Data de Integralização dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI; e **(ii)** caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, o Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI, calculada nos termos deste Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a respectiva data de integralização ("Preço de Integralização"), sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, nos termos previstos nas solicitações de reserva ou intenção de investimento e para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização.

4.1.1. Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido a exclusivo critério do Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização dos CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração na taxa SELIC; **(b)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração material na Taxa DI; **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3; **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (Notas Comerciais Escriturais, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio) divulgadas pela ANBIMA, ou **(f)** ausência ou excesso de demanda satisfatória de mercado pelos CRI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada data de integralização e, consequentemente, para todas as Notas Comerciais Escriturais integralizadas em uma mesma data de integralização. A aplicação de deságio não implicará em alteração dos custos totais (*custo all in*) da Devedora.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

4.1.2. Sem prejuízo da subscrição dos CRI, na forma indicada na Cláusula 4 acima, os CRI somente serão integralizados após a verificação das Condições Precedentes.

4.2. Atualização Monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI não será atualizado monetariamente.

4.3. Remuneração dos CRI: A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.1 abaixo.

4.4. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do Indicador de Referência. Os procedimentos aplicáveis em caso de indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção do indicador de referência estão dispostos na Cláusula 5.1.2 e seguintes deste Termo de Securitização.

4.5. Pagamento da Remuneração. As datas de pagamento da Remuneração dos CRI estão indicadas na Cláusula 5.2.1 deste Termo de Securitização.

4.6. Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido abaixo), de Amortização Extraordinária dos CRI (conforme definido abaixo), ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado pela Emissora mensalmente, a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Emissão, conforme cronograma de pagamentos constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização ("Amortização Ordinária dos CRI" e "Data de Amortização dos CRI", respectivamente).

4.7. Depósito dos Pagamentos de Remuneração dos CRI e Amortização dos CRI. Os pagamentos dos valores devidos aos Titulares de CRI serão realizados por meio da B3.

4.8. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração dos CRI, na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de: **(a)** atraso no pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora, serão devidos os valores em atraso vencidos e não pagos, devidamente acrescidos da Remuneração dos CRI, conforme o caso, e ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a **(1)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(2)** multa não compensatória

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

de 2% (dois por cento), os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora, além de despesas eventualmente incorridas com a cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas sem limitação, honorários advocatícios contratuais; e/ou **(b)** não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares de CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora à Emissora, decorrente de seu dolo direto hipótese em que incidirão **(1)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(2)** multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações, acrescido da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a serem pagos pela Emissora, além de despesas eventualmente incorridas com a cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas sem limitação, honorários advocatícios contratuais, sendo que, na hipótese de não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares de CRI, tais encargos não terão efeito caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade dos sistemas da B3 ("Encargos Moratórios").

4.8.1. A Emissora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio próprio se: (i) tiver recebido as informações e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares de CRI com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e (ii) o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares de CRI se der por sua culpa exclusiva.

4.8.2. A Emissora não será responsável por atrasos de terceiros. Adicionalmente, a Emissora está isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de suas obrigações de pagamento de quaisquer valores devidos aos Titulares de CRI, caso o atraso no pagamento seja decorrente da mora da Devedora em cumprir com suas obrigações e/ou da insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado.

4.9. Isenção de Penalidade e Encargos. Não haverá.

4.10. Conversão de Moeda Estrangeira para Reais. Não haverá.

4.11. Repactuação Programada. Não haverá.

4.12. Revolvência: Não haverá.

4.13. Classe: Não haverá.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

4.14. *Duration* dos CRI: 28,05 meses.

5. CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO E DOS CRI

5.1. Remuneração dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 3,00% (três inteiros por cento) ("Sobretaxa"), expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI"). A Remuneração dos CRI será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive), até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

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

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou imediatamente após a Data de Amortização dos CRI anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{FatorJuros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

onde:

FatorDI: produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

k = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até n_{DI}, sendo "k" um número inteiro;

n_{DI} = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, e a data de cálculo sendo "n" um número inteiro; e

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem "k" divulgada pela B3, em seu website, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

FatorSpread = sobretaxa de juros fixos, calculada com arredondamento de 9 (nove) casas decimais, calculado da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left[\left(1 + \frac{\text{Taxa}}{100}\right)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

onde:

Taxa = 3,0000 (três inteiros), observada a possibilidade de Step-Up. Mediante a ocorrência de um Evento de Step-Up, a Taxa deve ser alterada para 4,5000 (quatro inteiros e cinco mil décimos de milésimos); e

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) o fator resultante da expressão $(1 + TDIk)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

(iii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDIk)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo;

(v) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(vi) para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada com 6 (seis) dias úteis de defasagem para a data de cálculo. Exemplo: para o cálculo do dia 20 (vinte) deverá ser considerada a Taxa DI divulgada no dia 14 (quatorze), assumindo que os dias 20, 19,18, 17, 16, 15 e 14 são dias úteis;

5.1.1. Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia: **(i)** na primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou **(ii)** na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas neste Termo de Securitização.

5.1.2. No caso de indisponibilidade temporária ou não divulgação da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização para os CRI será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.1.3. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Taxa DI deverá ser substituída pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, os Titulares de CRI definirão, de comum acordo com a Devedora e com a Emissora, mediante realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, a ser convocada pela Securitizadora, nos termos deste Termo de Securitização, observada a

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva DI").

5.1.3.1. A Assembleia Especial de Titulares de CRI, para deliberação da Taxa Substitutiva Notas Comerciais Escriturais, será tomada em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria simples dos CRI em Circulação naquela data e, em segunda convocação, por Titulares de CRI representando a maioria simples dos Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que representem ao menos 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

5.1.4. Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI, será utilizado, para cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e/ou a Emissora quando da deliberação da Taxa Substitutiva DI.

5.1.5. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 5.1.3 acima, referida assembleia não será mais realizada e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI desde o dia de sua indisponibilidade.

5.1.6. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Devedora, a os Titulares de CRI, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora deverá resgatar antecipadamente pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, nos termos deste Termo de Securitização, acrescido da Remuneração dos CRI devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a efetiva data do resgate, e, consequentemente, cancelar a totalidade dos CRI, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da decisão da Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou ainda, da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso esta não seja instalada. Nesta alternativa, para cálculo da última Remuneração dos CRI aplicável aos CRI a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a última Taxa DI divulgada.

5.1.7. Evento de Step-Up da Remuneração dos CRI: Caso, quando da emissão da classificação de risco dos CRI, a Agência de Classificação de Risco atribua aos CRI

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

uma nota de classificação de risco (rating) que seja inferior ao mínimo equivalente a "A-.br" em escala nacional ("Evento de Step-Up"), a Sobretaxa prevista na Cláusula 5.1 acima será alterada para 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma exponencial ("Step Up"). A majoração da Remuneração decorrente do Step-Up ocorrerá a partir da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente subsequente ao Evento de Step-Up, mantendo-se inalterados os demais termos e condições deste Termo de Securitização, e comprometendo-se a Securitizadora a comunicar a B3, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência, para alteração do percentual da Sobretaxa na Remuneração dos CRI, sem necessidade de Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou alteração deste Termo de Securitização.

5.1.7.1. Sem prejuízo de qualquer das disposições acima, na ocorrência do Evento de Step Up, as Partes obrigam-se a celebrar um aditamento a este Termo de Securitização em até 15 (quinze) dias contados da sua ocorrência ou com, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI subsequente, o que ocorrer por último, a fim de constar o Step Up da Remuneração, sem necessidade de nova aprovação societária ou ratificação por qualquer das Partes ou de realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Caso o Evento de Step Up ocorra em prazo inferior a 3 (três) Dias Úteis da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente subsequente, a majoração da Sobretaxa será aplicada a partir da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI seguinte.

5.2. Pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos CRI. Quaisquer recursos relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam os CRI e/ou ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nos termos do Termo de Emissão, ressalvadas as obrigações pecuniárias relativas ao Fundo de Despesas, ao Fundo de Reserva e às despesas da Emissão, deverão estar disponíveis na Conta Centralizadora até a Data de Pagamento das Notas Comerciais Escriturais, prevista no **Anexo II** deste Termo de Securitização.

5.2.1. Data de Pagamento da Remuneração dos CRI. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI ou de Amortização Extraordinária dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga mensalmente, conforme datas previstas na tabela constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI").

5.2.2. Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração e da Data de Amortização, conforme o caso, conforme previsto neste Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

6. CLÁUSULA SEXTA– RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado dos CRI. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido no Termo de Emissão) das Notas Comerciais Escriturais; **(ii)** caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos e prazos previstos no Termo de Emissão; **(iii)** caso não haja acordo sobre a sobre a Taxa Substitutiva DI entre os Titulares de CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberação acerca da Taxa Substitutiva DI, nos termos das Cláusulas 5.1.2 e seguintes deste Termo de Securitização; e **(iv)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo (conforme definido no Termo de Emissão) nos termos e condições previstos no Termo de Emissão.

6.1.1. Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais. Observado o procedimento previsto no Termo de Emissão, a Devedora poderá, a partir do 25º (vigésimo-quinto) mês (inclusive) contado a partir da primeira Data de Integralização, a seu exclusivo critério, promover o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais Escriturais (e não menos que a totalidade) ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), devendo a Emissora promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI ("Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais").

6.1.1.1. O Resgate Antecipado dos CRI será operacionalizado mediante o envio pela Devedora de comunicação endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, nos termos do Termo de Emissão, com no mínimo 30 (trinta) dias corridos de antecedência data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, informando a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais e qualquer outra informação relevante à Securitizadora, mediante pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total e do Prêmio de Resgate aplicáveis ("Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI").

6.1.2. O valor a ser pago ao Titular de CRI a título de Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais, será equivalente ao (a) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido (b) da Remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI ou a Data de Pagamento da

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI (exclusive), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, (c) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais Escriturais, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado dos CRI, se houver ("Valor do Resgate Antecipado dos CRI"), e (d) de prêmio equivalente ao disposto na tabela abaixo, incidente sobre os montantes das alíneas (a), (b) e (c) acima, de acordo com a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI ("Prêmio de Resgate Antecipado dos CRI"), conforme fórmula abaixo:

$$\text{Valor do Resgate Antecipado} = [(VNe + J + Encargos)] * [(1 + i)^{\left(\frac{d}{252}\right)} - 1]$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do Resgate Antecipado dos CRI (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou imediatamente após a Data de Amortização dos CRI anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do Resgate Antecipado dos CRI e a Data de Vencimento dos CRI (exclusive);

Prêmio (i) = prêmio *ao ano*, de acordo com a tabela abaixo, conforme data da efetiva realização do Resgate Antecipado dos CRI:

Período de Resgate Antecipado Facultativo	**Prêmio (*i*)**
entre o 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) e o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contados da Data de Emissão	0,50%
entre o 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) e a Data de Vencimento	0,25%

6.1.2.1. A data do Resgate Antecipado dos CRI deverá corresponder, necessariamente, a um Dia Útil.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

6.1.2.2. Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

6.1.2.3. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial dos CRI.

6.2. Resgate Antecipado dos CRI em razão de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais. A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos no Termo de Emissão e replicados neste Termo de Securitização, não sanadas no prazo de cura eventualmente aplicável, implicarão no vencimento antecipado automático das Notas Comerciais Escriturais e consequentemente dos CRI, sendo certo que, neste caso, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI, observado o disposto na Cláusula 6.2.3.

6.2.1. São considerados "Eventos de Vencimento Antecipado Automático", cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático", conforme previstos no Termo de Emissão:

(i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, de quaisquer de suas obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, relacionadas ao Termo de Emissão, às Notas Comerciais Escriturais, ao Aval e/ou qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento (sem prejuízo da incidência de Encargos Moratórios e da Remuneração até o efetivo pagamento pela Devedora de todos os valores devidos);

(ii) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, de suas Controladas e/ou do Avalista Pessoa Jurídica;

(iii) pedido de cancelamento ou cancelamento de registro da Devedora como companhia emissora de valores mobiliários perante a CVM.

(iv) transferência de Controle da Devedora e/ou do Avalista Pessoa Jurídica, exceto se previamente autorizado pelos Titulares CRI, reunidos em Assembleia especialmente convocada para esse fim;

(v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pelos Avalistas,

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

de qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou de qualquer dos Documentos da Operação;

(vi) cisão, fusão ou incorporação, incluindo incorporação de ações, nos termos do artigo 252 da Lei das Sociedades por Ações, envolvendo a Devedora, o Avalista Pessoa Jurídica e/ou as Controladas da Devedora, desde que não resulte em pessoa não Controlada, direta ou indiretamente, pelos Avalistas Pessoa Física (ou seus sucessores);

(vii) **(a)** pedido de recuperação judicial ou submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora, pelo Avalista Pessoa Jurídica e/ou por qualquer de suas Controladas (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição), independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(b)** declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição) formulado por terceiros não elidido no prazo legal (incisos I e II do artigo 94 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada) ou não rejeitada no prazo legal (assim entendido como o prazo previsto no artigo 98 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada), ou decretação de falência da Devedora e/ou do Avalista Pessoa Jurídica e/ou de suas Controladas, ou **(c)** a ocorrência de qualquer evento que para os fins da legislação aplicável a época na qual ocorrer o evento tenha os mesmos efeitos jurídicos na Devedora, no Avalista Pessoa Jurídica e/ou em suas Controladas (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição) na Devedora e/ou em qualquer uma de suas Controladas e/ou do Avalista Pessoa Jurídica;

(viii) qualquer decisão condenatória transitada em julgado contra a Devedora, pelos Avalistas e/ou suas Controladas, seja judicial ou administrativa, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sendo esse valor atualizado pela variação do IPCA no período;

(ix) propositura, pela Devedora, pelo Avalista Pessoa Jurídica e/ou por qualquer de suas Controladas de medida de mediação, conciliação, ou pedido de concessão de tutela nos termos do artigo 20-B da Lei de Falências ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previstos no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei de Falências (ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição);

(x) vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer Obrigação Financeira, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo esse valor atualizado pela variação do IPCA no período,

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

incluindo obrigações no âmbito dos mercados financeiro ou de capitais, local ou internacional, a que a Devedora e/ou os Avalistas e/ou suas respectivas Controladas estejam sujeitos na qualidade de devedores ou garantidores. Para fins da presente Cláusula, "Obrigação Financeira" significa qualquer (i) contrato de financiamento, mútuo, empréstimo ou linha de crédito, bancários ou não; (ii) debêntures, notas promissórias, *bonds*, certificados de recebíveis, emitidas pela Devedora, inclusive de outras séries de CRI emitidas; (iii) contratos de arrendamento mercantil financeiro (leasing); e (iv) dívidas tributárias, trabalhistas, valores mobiliários ou instrumentos de dívida de natureza semelhante, existentes ou que venham a existir. Não obstante o acima, não será caracterizado Evento de Vencimento Antecipado Automático por força deste item "(viii)", caso (i) inadimplemento ou vencimento antecipado em outra Obrigação Financeira esteja sendo discutido de boa-fé em âmbito judicial ou arbitral, mediante depósito integral do valor controvertido, quando exigido por lei ou pela autoridade competente; ou (ii) o respectivo inadimplemento seja sanado dentro do prazo de 60 (sessenta) Dias Úteis contados de sua ocorrência, desde que tal prazo de cura seja admitido no instrumento que rege a Obrigação Financeira em questão;

(xi) descumprimento, pela Devedora, pelos Avalistas e/ou suas Controladas, de qualquer decisão judicial, arbitral ou administrativa, para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar;

(xii) caso o Termo de Emissão seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;

(xiii) declaração de invalidade, nulidade, ineficácia ou inexequibilidade integral de disposições, via decisão judicial, do Termo de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;

(xiv) caso a Devedora, por quaisquer motivos, descaracterize a emissão das Notas Comerciais Escriturais como lastro dos CRI;

(xv) na hipótese de a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas Controladas, conforme aplicável, praticarem qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, o Termo de Emissão e/ou quaisquer Documentos da Operação ou qualquer das suas respectivas cláusulas, total ou parcialmente;

(xvi) caso constatada a utilização indevida dos recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto na Destinação de Recursos;

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

(xvii) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora e/ou pelo Avalista Pessoa Jurídica, de lucros, dividendos e/ou de juros sobre capital próprio, em montante superior a 15% (quinze por cento) do seu lucro líquido, caso não atendidas as seguintes condições (a) inexistência de Evento de Vencimento Antecipado em curso e/ou de descumprimento de qualquer disposição do Termo de Emissão, (b) os Índices Financeiros apurados no último período de apuração tenham sido cumpridos, bem como continuem sendo cumpridos *pro-forma*, caso simulada a saída de caixa do dividendo proposto, conforme demonstrado pela Devedora e/ou pelo Avalista Pessoa Jurídica, mediante a elaboração de demonstrações financeiras *pro-forma* por auditor competente; e (c) o saldo de caixa disponível da Devedora imediatamente após a distribuição proposta não seja inferior à R$100.000.000,00 (cem milhões de reais);

(xviii) a redução do capital social da Devedora e/ou do Avalista Pessoa Jurídica, em montante superior a 10% (dez por cento) do capital social da Devedora e/ou do Avalista Pessoa Jurídica, sem anuência prévia e por escrito da Securitizadora, conforme prévia deliberação realizada em Assembleia convocada especialmente para este fim, exceto se tal redução de capital visar à absorção de prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; e

(xix) transformação do tipo societário e/ou mudança do objeto social da Devedora, desde que altere as atividades principais atualmente desenvolvidas pela Devedora.

6.2.2. São considerados "Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático", cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático", conforme previstos no Termo de Emissão:

(i) descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de quaisquer de suas obrigações não pecuniárias, principais ou acessórias, relacionadas ao Termo de Emissão, às Notas Comerciais Escriturais, e/ou a qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanadas no prazo de cura estabelecido, ou, em caso de omissão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do inadimplemento;

descumprimento pela Emitente, pelos Avalistas, por seus Representantes, das Leis Anticorrupção ou das Leis de Proteção Social, sob qualquer jurisdição, conforme aplicável, sendo que em relação à ação civil pública nº 0001364-07.2025.5.18.0001 e 5496646-68.2022.8.09.0051, ao inquérito civil IC 000185.2023.18.000/4, bem como aos processos nos. 0000307-24.2025.5.18.0010, 0000311-73.2025.5.18.0006, 0000337-62.2025.5.18.0009, 0000363-45.2025.5.18.0014, 0000364-36.2025.5.18.0012, 0000428-34.2025.5.18.0016 e que envolvem temas relacionados à Leis de Proteção Social, será considerado como descumprimento das

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Leis de Proteção Social caso se verifique o proferimento de decisão judicial, em segunda instância, referente à inobservância das Leis de Proteção Social pela Emitente, Avalistas, e/ou seus Representantes no âmbito dos referidos procedimentos;

descumprimento, pela Devedora, pelos Avalistas, por suas respectivas Controladas e/ou por seus respectivos Representantes, das Leis Ambientais e Trabalhistas, sob qualquer jurisdição, conforme aplicável, exceto nas hipóteses em que referido descumprimento tenha seu efeito suspenso por meio de questionamentos de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou desde que não cause um Efeito Adverso Relevante;

falecimento, incapacidade, interdição, declaração de morte presumida, declaração de ausência ou declaração da insolvência civil de qualquer dos Avalistas Pessoa Física, desde que não haja a sua substituição por uma pessoa física aprovada pelos Titulares de CRI no prazo de 40 (quarenta) dias contados da data de ocorrência de qualquer um dos eventos acima. Para tanto, a Devedora deverá indicar um possível substituto à Securitizadora no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de ocorrência de qualquer um dos eventos acima e fornecer a qualificação completa, bem como cópia das últimas 3 (três) declarações anuais de imposto de renda do possível substituto. A Securitizadora deverá, então, convocar uma Assembleia de Titulares de CRI para deliberar acerca da aceitação do possível avalista substituto. Caso os Titulares de CRI não aprovem o possível avalista substituto, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais;

caso não seja realizada a recomposição do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Reserva, conforme o caso, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido;

penhora, sequestro, arresto ou qualquer medida judicial, arbitral ou administrativa de efeito similar que afete ativos da Devedora, do Avalista Pessoa Jurídica e/ou suas Controladas em montante equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) de seu patrimônio líquido consolidado, conforme verificado em suas últimas demonstrações financeiras disponíveis à época;

ajuizamento de questionamento judicial, por quaisquer terceiros, por qualquer pessoa diversa da Devedora, dos Avalistas e/ou qualquer das suas respectivas Controladas, deste Termo de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, com relação ao qual a Devedora não tenha tomado as medidas necessárias para suspender os efeitos do referido questionamento judicial no prazo legal e desde que referidas medidas não tenham sido negadas pelo juízo competente;

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

proferimento de decisão judicial, administrativa ou arbitral contra a Devedora, Avalistas ou Controladas, de exigibilidade imediata, cujos efeitos não sejam suspensos no prazo legal, que, independentemente do valor, cause um Efeito Adverso Relevante e que impeça a conclusão e/ou a continuidade das atividades desenvolvidas pela Devedora;

protesto de títulos contra a Devedora, os Avalistas ou qualquer de suas Controladas, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo esse valor atualizado pela variação do IPCA no período, ou equivalente em outras moedas, exceto se no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis houver sido validamente comprovado aos Titulares de CRI que **(a)** o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s), ou **(b)** o valor do(s) título(s) protestado(s) foi(ram) depositado(s) ou forem prestadas garantias suficientes em juízo, ou **(c)** o montante protestado foi devidamente quitado pela Devedora;

caso a Devedora, os Avalistas e/ou contra qualquer uma de suas Afiliadas sejam cadastrados em bancos de dados de proteção de créditos (Serasa, Boavista) como inadimplentes de débitos, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo esse valor atualizado pela variação do IPCA no período, salvo se: **(I)** no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da data de notificação indicando tal cadastro: **(a)** o cadastro foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; **(b)** o débito foi cancelado; **(c)** o valor dos débitos foi depositado ou garantido em juízo; **(II)** quanto a cobrança de tributos imobiliários referentes a imóveis já comercializados pela Devedora, cujo débito seja de responsabilidade contratual do respectivo comprador, desde que o valor dos débitos seja pago, cancelado e/ou suspenso, no prazo de 20 (vinte) dias corridos, por força de decisão judicial;

não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer licenças e/ou alvarás exigidas e necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, pelo Avalista Pessoa Jurídica e/ou suas Controladas, que causem a suspensão ou interrupção das atividades da Devedora, do Avalista Pessoa Jurídica e/ou suas Controladas, conforme aplicável, por prazo superior a 15 (quinze) dias corridos contados a partir da data em que as atividades forem suspensas ou interrompidas, exceto por aquelas que estiverem sendo questionadas judicialmente de boa-fé e cuja aplicabilidade esteja suspensa ou estejam em processo legal de renovação, desde que não gerem um Efeito Adverso Relevante em seus atividades;

se ocorrer a alienação, venda, cessão, transferência e/ou promessa de transferência de ativos pela Devedora, e/ou pelo Avalista Pessoa Jurídica e/ou suas Controladas que envolva montante igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido consolidado, exceto para a alienação de ativos realizadas no curso

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

ordinário dos negócios, aqui permitidas as vendas para atendimento ao objeto social da respectiva sociedade;

condenação da Devedora, de qualquer de suas Controladas e/ou dos Avalistas por inobservância das leis, normas e/ou regulamentos trabalhistas, exceto: **(a)** se os efeitos de tal decisão forem suspensos nos prazos legais, em caso de apresentação tempestiva de recurso com efeito suspensivo de imediato; e/ou **(b)** se tal condenação não gerar um Efeito Adverso Relevante;

relevarem-se falsas, incorretas, insuficientes, incompletas, enganosas, inverídicas imprecisas, desatualizadas ou inválidas quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Avalistas nos Documentos da Operação, na data em que forem prestadas;

caso, na hipótese dos Titulares de CRI ou da Securitizadora terem sido incluídos no polo passivo em qualquer demanda de terceiro envolvendo matérias relacionadas às Notas Comerciais Escriturais ou aos demais Documentos da Operação, a Devedora não envide os seus melhores esforços e não pratique todos os atos e medidas necessários para promover a exclusão dos Titulares de CRI ou da Securitizadora do polo passivo de tais demandas, e/ou não providencie imediatamente todas as garantias necessárias, incluindo contratação de fiança bancária, seguro-garantia e efetuação de depósitos judiciais ou administrativos em moeda corrente, às custas da Devedora, com a finalidade de liberar qualquer bloqueio judicial ou penhora de bens e direitos ou qualquer constrição judicial que tenha recaído sobre os Titulares de CRI e/ou da Securitizadora relativa a tal demanda de terceiro;

expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Devedora e/ou dos Avalistas;

qualquer decisão condenatória em segunda instância contra a Devedora, Avalistas e/ou suas Controladas, que seja judicial ou administrativa, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sendo esse valor atualizado pela variação do IPCA no período;

decretação de insolvência civil de qualquer dos Avalistas, quando pessoa física;

a não obtenção, pela Emitente, de uma classificação de risco (*rating*) dos CRI que seja equivalente ou superior a "A-.br" em escala nacional, no prazo de 90 (noventa) dias corridos contados da data de divulgação do Aviso ao Mercado da Oferta.

o descumprimento do seguinte índice financeiro ("Índice Financeiro"), que será verificado pela Securitizadora anualmente até a Data de Vencimento, com base nas últimas demonstrações financeiras anuais auditadas consolidadas da Devedora,

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento das referidas informações financeiras e/ou demonstrações financeiras ("Demonstrações Financeiras", respectivamente):

(a) divisão da Dívida Líquida (conforme definido abaixo) pelo Patrimônio Líquido (conforme definido abaixo) da Companhia não poderá ser superior a 1,0 (um inteiro);

Para fins do presente item "(xx)":

"Dívida Líquida" = Dívida Bruta (-) Caixa e Equivalentes de Caixa; "Dívida Bruta" = significa o valor total dos passivos financeiros onerosos, de curto e longo prazo, obtidos junto ao mercado financeiro ou de capitais, da Devedora e de suas Controladas (de forma consolidada), incluindo, sem limitação: (i) empréstimos e financiamentos bancários; (ii) debêntures, notas promissórias, CRI/CRA e quaisquer outros títulos de dívida; (iii) arrendamentos reconhecidos como passivo de acordo com o IFRS 16; (iv) juros, encargos e comissões acumulados e não pagos relativos aos itens (i) a (iii); (v) instrumentos financeiros derivativos com posição líquida passiva; e (vi) operações de cessão, securitização ou transferência de recebíveis nas quais a) exista coobrigação da Devedora (ou Controladas), ou b) retenção de riscos ou benefícios ou obrigação potencial ou contratual de recomprar, indenizar, garantir ou de qualquer forma sustentar a performance dos créditos cedidos, ainda que contabilizadas como baixa de ativo; (vii) avais e fianças prestados pela Devedora a Controladas ou terceiros não consolidados nas Demonstrações Financeiras;

"Caixa e Equivalentes de Caixa" = significa disponibilidades e aplicações financeiras de alta liquidez, prontamente conversíveis em caixa e com insignificante risco de mudança de valor. Adicionalmente, reforça-se que, para fins de apuração do Índice Financeiro, sob qualquer hipótese, os recebíveis e/ou contas a receber, de curto e longo prazo, inclusive se representados através de um título (tal como um CRI), poderão ser computados como Caixa e Equivalentes de Caixa independente da rubrica ou nomenclatura adotada nas Demonstrações Financeiras;

"Patrimônio Líquido Consolidado" = significa o patrimônio líquido consolidado da Devedora, conforme demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e IFRS, incluindo capital social, reservas e lucros/prejuízos acumulados e excluído qualquer efeito positivo de reavaliação de ativos ocorrida a partir da Data de Emissão.

A Devedora deverá enviar à Securitizadora as Demonstrações Financeiras em até 110 (cento e dez) dias corridos após o término de cada exercício social, bem como enviar as Informações Financeiras em até 60 (sessenta) dias, contados do encerramento do respectivo trimestre.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

6.2.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Cláusula 6.2.1 acima, as obrigações decorrentes dos CRI tornar-se-ão automaticamente vencidas, independente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

6.2.4. Na ciência da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático estabelecidos na Cláusula 6.2.2 acima, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, uma Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a **não** declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, por deliberação **(a)** de titulares de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI em primeira convocação; ou **(b)** por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares de CRI em circulação. A assembleia geral a que se refere este item deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, de acordo com os quóruns de deliberação indicados neste Termo de Securitização. Se declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais deverá ser realizado o consequente resgate obrigatório dos CRI nos termos deste Termo de Securitização.

6.2.4.1. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI em segunda convocação ou, ainda, na hipótese de instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, mas em que não haja deliberação dos Titulares de CRI sobre o não vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, a Emissora deverá realizar o resgate obrigatório dos CRI e os pagamentos devidos na Cláusula 6.2.5 abaixo, respeitado os demais termos deste Termo de Securitização.

6.2.4.2. Caso venha a ser declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e o consequente resgate dos CRI, a Emissora obriga-se a realizar os pagamentos referidos na Cláusula 6.2.5 acima e o cancelamento da totalidade dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do pagamento das Notas Comerciais Escriturais vencidas antecipadamente, pela Devedora, no termos do Termo de Emissão, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios previstos na Cláusula 4.8 acima.

6.2.5. Na hipótese de resgate antecipado dos CRI em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais conforme previsto nas Cláusulas acima, será devido aos Titulares de CRI o valor equivalente ao saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação, a ser pago no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento dos recursos pela Emissora, conforme pagos pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão.

A Devedora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas nas Cláusulas 6.2.1 e 6.2.2 acima, solicitar à Securitizadora que convoque Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Especial de Titulares de CRI previstos neste Termo de Securitização, a fim de solicitar uma autorização de não vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, de forma que a ocorrência de um desses eventos não acarrete o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI ("Assembleia de Pedido de Waiver"), sendo certo que, no caso de ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas na Cláusula 6.2.2. acima, durante o prazo de convocação e/ou realização da Assembleia de Pedido de Waiver não limitará ou prejudicará de qualquer forma o direito da Securitizadora e dos Titulares de CRI de vencerem antecipadamente as Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização.

6.2.6. As Assembleias de Pedido de Waiver serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(a)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI em primeira convocação; ou **(b)** por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares de CRI em Circulação.

6.3. Resgate Antecipado dos CRI em razão da ausência de acordo sobre a Taxa Substitutiva DI. Na hipótese de resgate antecipado dos CRI em razão da hipótese prevista no item (iii) da Cláusula 6.1 acima, será devido aos Titulares de CRI o valor equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a efetiva data do resgate, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, a ser pago no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento dos recursos pela Emissora.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

6.4. Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo das Notas Comerciais Escriturais. Haverá resgate antecipado dos CRI na hipótese prevista no item (iv) da Cláusula 6.1 acima ("Resgate Antecipado dos CRI por Mudança de Tributo"). Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI por Mudança de Tributo, o valor devido pela Emissora será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, sem que haja a incidência de qualquer prêmio ou multa ("Valor do Resgate Antecipado dos CRI por Mudança de Tributo"), conforme fórmula abaixo:

$$\text{Valor do Resgate Antecipado} = VNe + J + Encargos$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do Resgate Antecipado dos CRI por Mudança de Tributo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou imediatamente após a Data de Amortização dos CRI anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

6.4.1. O Resgate Antecipado dos CRI por Mudança de Tributo somente será realizado mediante envio de comunicação individual pela Emissora a cada um dos Titulares de CRI ou publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 16.1 abaixo, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário e para a B3, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias da data em que se pretende realizar o Resgate Antecipado dos CRI ("Comunicação de Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo"). A Comunicação de Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo conterá: **(i)** a data programada para a realização Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo e consequentemente do Resgate Antecipado dos CRI por Mudança de Tributo, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** a menção de que o valor a ser pago será correspondente ao valor do Resgate Antecipado dos CRI por Mudança de Tributo previsto na Cláusula 6.4 acima; **(iii)** descrição pormenorizada da hipótese de retenção de tributo ocorrida, conforme disposto no Termo de Emissão; e **(iv)**

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

quaisquer outras informações necessárias, a critério da Emissora, à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI por Mudança de Tributo.

6.4.1.1. O Resgate Antecipado dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, o Resgate Antecipado dos CRI será realizado por meio do Agente de Liquidação, observado ainda o disposto nas Cláusulas 7.1 e seguintes abaixo.

6.4.1.2. Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

6.4.1.3. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial dos CRI por mudança de tributo.

6.5. Amortização Extraordinária dos CRI. Observado o procedimento previsto no Termo de Emissão, a Devedora poderá, a partir do 25º (vigésimo-quinto) mês (inclusive) contado a partir da primeira Data de Integralização, a seu exclusivo critério, promover a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, em qualquer caso, limitada a 98% do Valor Nominal Unitário, devendo a Emissora realizar a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na mesma proporção ("Amortização Extraordinária dos CRI").

6.5.1. A Emissora não poderá realizar a Amortização Extraordinária dos CRI em percentual superior a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI.

6.5.2. Observado o previsto na Cláusula acima, em especial, o percentual limite, a Amortização Extraordinária dos CRI será operacionalizada mediante o envio pela Devedora de comunicação endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, nos termos do Termo de Emissão ("Comunicação de Amortização Facultativa"), com no mínimo 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido no Termo de Emissão) e da consequente Amortização Extraordinária dos CRI, a qual deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária dos CRI, incluindo: (i) a data para a realização da amortização das Notas Comerciais Escriturais e consequentemente dos CRI e do efetivo pagamento à Emissora; (ii) o percentual do saldo devedor das Notas Comerciais Escriturais e consequentemente dos CRI que será amortizado; (iii) o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa, acrescido do Prêmio de

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Amortização Extraordinária Facultativa; e (iv) demais informações consideradas relevantes pela Devedora para conhecimento da Emissora.

6.5.3. O valor a ser pago aos Titulares de CRI a título de Amortização Extraordinária dos CRI, será, em relação aos CRI, equivalente (a) à parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (b) da Remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária dos CRI (exclusive); (c) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária dos CRI, se houver ("Valor da Amortização Extraordinária dos CRI"); e (d) de prêmio equivalente ao disposto na tabela abaixo, incidente sobre os montantes das alíneas (a), (b) e (c) acima, de acordo com a data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI ("Prêmio de Amortização Extraordinária dos CRI"), conforme fórmula abaixo:

$$\text{Valor da Amortização Extraordinária} = [(VNe + J + Encargos)] * [(1 + i)^{\left(\frac{d}{252}\right)} - 1]$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária dos CRI (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou imediatamente após a Data de Amortização dos CRI anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária dos CRI e a Data de Vencimento dos CRI (exclusive);

Prêmio *(i)* = prêmio *ao ano*, de acordo com a tabela abaixo, conforme data da efetiva realização da Amortização Extraordinária dos CRI:

Período de Amortização Extraordinária dos CRI	**Prêmio (*i*)**
entre o 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) e o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contados da Data de Emissão	0,50%

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

entre o 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) e a Data de Vencimento	0,25%

6.5.4. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI. Observado o procedimento previsto no Termo de Emissão, a Devedora deverá, no prazo de até 40 (quarenta) dias corridos, contados da ocorrência de qualquer cessão, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora (i) qualquer Ativo Relevante (conforme definido abaixo), e/ou (ii) de qualquer participação societária detida pela Devedora, direta ou indiretamente, em quaisquer de suas controladas ou investidas; utilizar 100% (cem por cento) dos recursos líquidos recebidos em razão das operações descritas nos itens "(i)" e "(ii)" acima, para promover a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ("Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI").

6.5.5. Para fins da presente Cláusula considerar-se-á (i) "Ativos Relevantes" como quaisquer ativos da Devedora que, em uma operação ou num conjunto de operações, representem de forma individual ou agregada, valor igual ou superior a 15% (quinze por cento) dos ativos da Devedora, apurado com base na demonstração financeira individual mais recente da Devedora ("Ativos Relevantes"); e (ii) "Recursos Líquidos" como os recursos recebidos pela Devedora, em razão de quaisquer das operações descritas nos itens "(i)" e "(ii)", excluídos os custos incorridos para pagamento de despesas decorrentes da realização das referidas operações.

6.5.6. A Emissora não poderá realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI em percentual superior a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI.

6.5.7. Observado o previsto na Cláusula acima, em especial, o percentual limite, a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI será operacionalizada mediante o envio pela Devedora de comunicação endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, nos termos do Termo de Emissão ("Comunicação de Amortização Obrigatória"), com no mínimo 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido no Termo de Emissão) e da consequente Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, a qual deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, incluindo: (i) a data para a realização da amortização das Notas Comerciais Escriturais e consequentemente dos CRI e do efetivo pagamento à Emissora; (ii) o percentual do saldo devedor das Notas Comerciais Escriturais e consequentemente dos CRI que será amortizado; (iii) o Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória; e (iv) demais informações consideradas relevantes pela Devedora para conhecimento da Emissora.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

6.5.8. O valor a ser pago aos Titulares de CRI a título de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, será, em relação aos CRI, equivalente (a) à parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (b) da Remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI (exclusive); e (c) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, se houver ("Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI"), conforme fórmula abaixo:

$$\text{Valor da Amortização Obrigatória} = [(VNe + J + Encargos)]$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou imediatamente após a Data de Amortização dos CRI anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

7. CLÁUSULA SÉTIMA – OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO

7.1. Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

7.1.1. Observado o procedimento previsto no Termo de Emissão, caso a Emissora receba da Devedora uma Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão), a Emissora deverá realizar oferta de resgate antecipado dos CRI, a ser operacionalizada conforme o seguinte procedimento ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"):

(i) após o recebimento pela Securitizadora da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, esta publicará comunicado ou, alternativamente, encaminhará comunicação individual a todos os Titulares de CRI e/ou ao custodiante dos respectivos Titulares de CRI, por meio da comunicação eletrônica (e-mail) fornecidas

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

pela B3 e/ou pelo Escriturador ("Notificação de Resgate Antecipado dos CRI") informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais, enviada pela Devedora, nos termos previstos neste Termo de Securitização, devendo **(a)** conter os termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais), **(b)** o prazo para que a totalidade dos Titulares de CRI ou a totalidade dos Titulares de CRI se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverá corresponder a, no máximo, 25 (vinte e cinco) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, da Notificação de Resgate Antecipado dos CRI ("Prazo de Adesão"), sendo que a ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão à oferta de resgate antecipado, **(iii)** o procedimento para tal manifestação, e **(iv)** demais informações relevantes aos Titulares de CRI, bem como o valor de eventual prêmio incidente sobre a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, caso existente; e

(ii) após consulta e decisão dos Titulares de CRI, a Securitizadora terá 3 (três) Dias Úteis, contado do término do Prazo de Adesão para enviar notificação à Devedora a respeito da quantidade de CRI que manifestaram interesse na adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

(iii) o valor a ser pago à Securitizadora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais, e posteriormente por ela repassado aos Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, será equivalente: **(i)** ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das CRI, conforme o caso, acrescido **(ii)** da respectiva Remuneração dos CRI e dos demais encargos devidos e não pagos até a data da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive), ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (exclusive); e **(iii)** de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Securitizadora e consequentemente aos Titulares de CRI, o qual não poderá ser negativo;

(iv) a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá abranger a totalidade dos CRI da Emissão, conforme descrito acima;

(v) caso a adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI seja igual ou superior a 90% (noventa por cento) dos CRI, os CRI (e, consequentemente, as Notas Comerciais Escriturais) que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

terão os CRI de sua titularidade obrigatoriamente resgatados nos mesmos termos e condições dos Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, com o consequente resgate antecipado total dos CRI (e, consequentemente, das Notas Comerciais Escriturais), sendo certo que tal mecânica será indicada na Notificação de Resgate Antecipado dos CRI, enviada a todos os Titulares de CRI, conforme item (i) acima; e

(vi) caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado de CRI seja inferior à quantidade mínima de Notas Comerciais Escriturais proposta pela Devedora (e, consequentemente, de CRI) por ela estabelecida, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado de Notas Comerciais Escriturais, será facultado à Devedora não resgatar antecipadamente as Notas Comerciais Escriturais, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI.

7.1.2. Deverá ser assegurado a todos os Titulares de CRI igualdade de condições para aceitar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

7.1.3. Os CRI resgatados em razão de aceitação da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

7.1.4. O resgate antecipado total proveniente da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para os CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, será realizado por meio do Escriturador.

7.1.5. Em caso de aceite, pelos Titulares de CRI, da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a B3 deverão ser notificadas, pela Securitizadora, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data de realização do referido resgate, por meio de correspondência encaminhada com cópia ao Agente Fiduciário.

8. CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1. Aval. Nos termos do Termo de Emissão, em garantia das Obrigações Garantidas, os Avalistas, de forma solidária, prestaram aval em favor da Securitizadora, obrigando-se como avalistas e principais pagadores pelo fiel e integral pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos previstos no Termo de Emissão ("Aval").

8.1.1. O Aval será constituído diretamente em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

8.1.2. O Aval será considerado, para todos os fins de direito, um acessório dos Direitos Creditórios Imobiliários.

8.1.3. O Aval entrará em vigor na data de assinatura do Termo de Emissão, sendo, a partir dessa data, válido em todos os seus termos e vinculando seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

8.1.4. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Avalistas, a Securitizadora, desde que observados os procedimentos previstos no Termo de Emissão e demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à execução/exigência do Aval, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

9. CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário. Nos termos previstos pelos artigos 25 e 26 da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora instituiu o regime fiduciário, nos termos desta Cláusula 9, sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

9.2. Constituição de um Patrimônio Separado. Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados em nenhuma hipótese, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate total de todos CRI a que estejam afetados, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei 14.430.

9.3. Composição do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, os quais **(i)** não responderão perante os credores da Emissora, por qualquer obrigação, **(ii)** não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e **(iii)** somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estiverem vinculados.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

9.4. Responsabilidade do Patrimônio Separado. Os Créditos do Patrimônio Separado **(i)** responderão apenas pelos itens elencados na Cláusula 9.5 abaixo; **(ii)** estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, conforme previsto na Cláusula 9.6 abaixo; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

6.1.1. Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser mantidos disponíveis em conta de depósito à vista, ficando vedada a aplicação de tais recursos em qualquer produto financeiro, salvo os Investimentos Permitidos.

9.5. Obrigações do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.6. Isenção de ações ou execuções de outros credores. Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, o Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI. O Regime Fiduciário aqui instituído produz efeitos com relação a quaisquer débitos da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares de CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora.

9.7. Garantias do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam.

9.8. Aplicações Financeiras. Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser mantidos disponíveis em conta de depósito à vista, ficando vedada a aplicação de tais recursos em qualquer produto financeiro, salvo os Investimentos Permitidos. A aplicação, pela Securitizadora, em investimentos que não sejam Investimentos Permitidos configurará inadimplemento de obrigação não pecuniária, para fins da Cláusula 13.1, item (iv) abaixo.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

9.9. Registro. Nos termos do artigo 26, parágrafo 1º da Lei 14.430, este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3.

9.10. Responsabilidade da Emissora perante o Patrimônio Separado. A Emissora somente responderá por prejuízos que causar ao 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.

6.1.2. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia do Termo de Emissão e do Boletim de Subscrição será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma via dos Documentos da Operação; e

(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Direitos Creditórios Imobiliários, conforme aplicável, são atividades que serão realizadas pela Emissora e os respectivos recursos serão distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

6.1.3. Com relação à administração dos Direitos Creditórios Imobiliários, compete à Emissora:

(i) acompanhar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, nos termos previstos no Termo de Emissão; e

(ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Direitos Creditórios Imobiliários inadimplidos.

9.11. Exercício social. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, sendo o primeiro encerramento do exercício social em 31 de junho de 2026, quando serão levantadas as informações para elaboração das demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo auditor independente da Emissora.

9.12. Obrigações da Emissora com relação à administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Declarações da Emissora. A Emissora neste ato declara que:

(i) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma companhia securitizadora, nos termos da Resolução CVM 60;

(ii) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;

(iii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração do Contrato de Distribuição, deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização 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;

(v) (a) o registro de companhia securitizadora da Emissora está atualizado perante a CVM, (b) não apresenta pendências junto a esta instituição, bem como (c) até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores;

(vi) na Data de Integralização dos CRI, será a legítima e única titular dos Direitos Creditórios Imobiliários;

(vii) os Direitos Creditórios Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, 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;

(viii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(ix) desconhece a existência de (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral, ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, e desconhece a existência de (c) qualquer inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que tenha ou possa causar um efeito adverso relevante, ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;

(x) a celebração, os termos e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão (a) não infringem o estatuto social da Emissora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos, (d) não resultarão na criação de qualquer ônus, (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito, e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;

(xi) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades;

(xii) cumpre, e as sociedades do seu grupo econômico, seus administradores e funcionários (estes, agindo em nome da Emissora ou da sociedade do grupo econômico) cumprem, as Leis Anticorrupção, as Leis Ambientais e Trabalhistas e as Leis de Proteção Social;

(xiii) não foi citada, intimada, notificada ou de qualquer outra forma cientificada do descumprimento de qualquer disposição contratual ou legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral de qualquer natureza, contra ela em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o Termo de Securitização ou que possa resultar em um efeito adverso relevante;

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

(xiv) 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 cujos efeitos tenham sido suspensos;

(xv) possui, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades exceto (i) se comprovadamente os efeitos da não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão tenham sido suspensos pela Emissora por meio das medidas legais aplicáveis no prazo legal e não resultem em efeito adverso relevante; ou (ii) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação;

(xvi) cumpre, e faz com que suas controladoras, controladas e coligadas, bem como seus respectivos administradores e empregados agindo em seu nome, cumpram a Leis Anticorrupção, sendo certo que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as Leis Anticorrupção; (b) envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos das Leis Anticorrupção; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Emissora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário; (f) realizará eventuais pagamentos devidos aos Titulares de CRI na forma prevista neste Termo de Securitização; e (g) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção;

(xvii) não existem, nesta data, contra a Emissora violação ou condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

(xviii) não praticou ou pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;

(xix) está em cumprimento com as leis e regulamentos ambientais a ela aplicável;

(xx) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;

(xxi) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(xxii) 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;

(xxiii) assegurará a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;

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

(xxv) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este possa verificar a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

(xxvi) adota procedimentos internos para assegurar que os direitos incidentes sobre o lastro representado pela CCI, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros;

(xxvii) é Instituição Participante, para fins do artigo 4º, inciso I, das "Regras e Procedimentos ANBIMA;

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

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

(xxix) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculante da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

10.2. Obrigações Adicionais da Emissora. A Emissora, ainda, sem prejuízo das demais previstas na regulamentação aplicável, obriga-se a:

(i) cumprir integralmente com todos os termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização, no Contrato de Distribuição e em todos os demais documentos relacionados à Oferta de que a Emissora seja parte;

(ii) manter sempre atualizado o registro de companhia securitizadora, na categoria S1, na CVM, inclusive as obrigações relativas à atualização do seu formulário de referência e das informações eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM, nos termos dos artigos 3 e 61 da Resolução CVM 60, bem como cumprir com o disposto neste Termo de Securitização;

(iii) elaborar e apresentar à CVM as informações periódicas exigidas nos termos da Resolução CVM 60;

(iv) participar ativamente, em conjunto com a Devedora, da revisão de todo e qualquer material e documento elaborado pelos assessores jurídicos, necessário à distribuição e colocação dos CRI;

(v) fornecer, nos prazos acordados entre as Partes e de acordo com a regulamentação em vigor: (a) todas as informações e documentos que lhe forem solicitados pela Devedora para a análise da Oferta, e (b) todos os demais documentos necessários ao registro dos CRI para fins de custódia eletrônica e liquidação e de liquidação financeira dos eventos de pagamento, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3;

(vi) apresentar ao público, nos termos definidos na legislação em vigor, as decisões tomadas pela Emissora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes conforme previsto na regulamentação expedida pela CVM, independentemente das obrigações legais da Emissora de publicar seus atos societários;

(vii) manter os CRI registrados para negociação no mercado secundário por meio da CETIP 21, durante o prazo de vigência dos CRI, arcando com os custos do referido registro;

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

(viii) comunicar imediatamente à CVM qualquer inadimplência no cumprimento de suas obrigações contraídas perante os Titulares de CRI, nos termos dos Documentos da Operação, conforme o caso;

(ix) estruturar e manter em adequado funcionamento um departamento para atender, de forma eficiente e enquanto os CRI estiverem em circulação, os Titulares de CRI, ou contratar, às suas expensas, instituições financeiras autorizadas para que prestem esse serviço;

(x) abster-se de negociar valores mobiliários em desacordo com o previsto no artigo 54 da Resolução CVM 160 até a divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme aplicável;

(xi) não divulgar ao público informações referentes à Oferta ou aos CRI até a disponibilização do Anúncio de Encerramento sem a prévia e expressa aprovação por escrito da Devedora ou em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto no artigo 11 da Resolução CVM 160;

(xii) cumprir, no que for aplicável, com as obrigações estabelecidas na Resolução CVM 160 e no Código ANBIMA;

(xiii) efetuar o recolhimento de quaisquer tributos e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Oferta e sejam de responsabilidade da Emissora;

(xiv) manter, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a disponibilização do Anúncio de Encerramento ou enquanto houver CRI em circulação, o que ocorrer por último, todos os documentos e informações utilizadas para o preenchimento dos documentos relacionados à Oferta;

(xv) manter válidas e regulares, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, as declarações prestadas na Cláusula 10.1 acima;

(xvi) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades;

(xvii) cumprir e fazer com que as sociedades do seu grupo econômico, seus administradores e funcionários (estes, agindo em nome da Emissora ou da sociedade do grupo econômico) cumpram, as Leis Anticorrupção, as Leis Ambientais e Trabalhistas e as Leis de Proteção Social;

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

(xviii) não utilizar os recursos recebidos em função do CRI em desacordo com as finalidades previstas neste documento;

(xix) assegurar que os recursos líquidos obtidos pela Emissora com o CRI não sejam empregados por ela em: (a) qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevido a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiras pessoas relacionadas; (b) pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras; e (c) qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública, incluindo, sem limitação a Lei 12.846;

(xx) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas;

(xxi) manter atualizados e em ordem seus livros e registros societários;

(xxii) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações financeiras consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

(xxiii) divulgar as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado devidamente auditadas, em observância ao disposto na Resolução CVM 60;

(xxiv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de qualquer fato relevante, e comunicar a ocorrência de tal fato relevante imediatamente ao Agente Fiduciário;

(xxv) fornecer tempestivamente todas as informações solicitadas pela CVM, ANBIMA ou B3, conforme o caso; e

(xxvi) declarar que os Documentos da Oferta contêm e conterão, na data de divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores da Oferta, dos CRI, da Emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que os Documentos da Oferta foram elaborados de acordo com as normas pertinentes.

10.3. Obrigações quanto à Oferta. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI,

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI e aos Direitos Creditórios Imobiliários, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas. Ademais, a Emissora está ciente de que está vedada de realizar quaisquer atos descritos no artigo 18 da Resolução CVM 60.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO E OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

11.1. Agente Fiduciário. Por meio deste Termo de Securitização e nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60, e da Resolução CVM 17, a Emissora, neste ato, nomeia e constitui o Agente Fiduciário qualificado no preâmbulo, que expressamente aceita a sua nomeação e assina o presente na qualidade de representante da comunhão dos Titulares de CRI descritas neste Termo de Securitização.

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

11.3. Declarações do Agente Fiduciário. Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

(i) conhecer e aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas Cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;

(ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;

(iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o parágrafo 3º do artigo 66 da Lei das

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Sociedades por Ações e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17, conforme consta nos **Anexo IV-B** deste Termo de Securitização;

(iv) não prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora;

(v) 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;

(vi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das 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) não possui qualquer relação com a Emissora ou com Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(viii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(ix) não tem qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;

(x) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade e a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento. No mais, verificará a constituição e exequibilidade dos Direitos Creditórios Imobiliários na medida em que os atos societários da emissão forem registrados junto aos respectivos órgãos competentes, conforme aplicável;

(xi) que os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatuários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

estabelecidas e, sendo mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(xii) este Termo de Securitização contém obrigações válidas e vinculantes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições;

(xiii) está ciente da regulamentação aplicável às Notas Comerciais Escriturais, aos CRI e à Emissão, emanada pela CVM, pelo Banco Central do Brasil e pelas demais autoridades e órgãos competentes;

(xiv) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de outras emissões da Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que atue e venha a atuar na qualidade de agente fiduciário;

(xv) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas Cláusulas e condições;

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

(xvii) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;

(xviii) não tem qualquer ligação com a Emissora e/ou com a Devedora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora e/ou da Devedora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções; e

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

(xix) nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, verificou que não atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora.

11.4. Vigência da Prestação de Serviços do Agente Fiduciário. Observadas as disposições desta Cláusula 11 deste Termo de Securitização, a vigência da prestação dos serviços do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares de CRI, será equivalente a Data de Vencimento dos CRI.

11.5. Deveres e Obrigações do Agente Fiduciário. São deveres e obrigações do Agente Fiduciário:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de 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;

(iii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, respeitando os termos e regras estabelecidas neste Termo de Securitização;

(iv) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto no item 12.1 deste Termo de Securitização;

(v) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;

(vi) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(vii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como inclusão dos Direitos Creditórios

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

(viii) comunicar os Titulares de CRI quaisquer inadimplementos pela Emissora das obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, e a Cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI;

(ix) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(x) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(xi) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430 à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;

(xii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;

(xiii) comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI com objetivo de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(xiv) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, do Termo de Emissão, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xv) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam custodiados na Instituição Custodiante e registrados na B3, pela

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Emissora, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

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

(xvii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(xviii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de fazenda pública, cartórios de protesto, das varas do trabalho, procuradoria da fazenda pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede do devedor, do cedente, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;

(xix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;

(xx) manter atualizados a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Agente de Liquidação, a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;

(xxi) elaborar relatório anual destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xxii) comunicar os Titulares de CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência da ocorrência, qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora de quaisquer obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação e a Cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora e/ou pela Devedora, que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando as consequências para os Titulares

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o disposto na Resolução CVM 17;

(xxiii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos CRI e das Notas Comerciais Escriturais que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante;

(xxiv) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI e a Notas Comerciais Escriturais que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros;

(xxv) verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta, nos termos deste Termo de Securitização;

(xxvi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xxvii) em atendimento ao Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora e/ou do Patrimônio Separado, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício; e

(xxviii) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, incluindo, mas não se limitando às Leis Ambientais e Trabalhista e às Leis Anticorrupção e às Leis de Proteção Social.

11.6. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares de CRI para que seja deliberada a sua efetiva substituição e, conforme o

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

caso, a eleição do novo agente fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da referida assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, caberá à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório. A Assembleia Especial de Titulares de CRI se instala com a presença de qualquer número de investidores e a deliberação, em qualquer convocação, será tomara pela maioria de votos dos Titulares de CRI presentes.

11.7. Destituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

(i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(ii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 12 e seguintes, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição; ou

(iii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o quórum previsto na Cláusula 12 e seguintes, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 11.1 deste Termo de Securitização.

11.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição. O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário assumirá, nos termos desta Cláusula 11, integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.9. Substituição Permanente. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento aos Documentos da Operação e deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização perante a B3.

11.10. Substituto Provisório. Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares de CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

11.11. Remuneração do Agente Fiduciário. Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização:

11.11.1. Serão devidos ao Agente Fiduciário dos CRI honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: uma parcela de implantação no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro e; parcelas anuais no valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; Caso a operação seja desmontada/cancelada, o valor da parcela será devido pela Securitizadora e/ou Emissora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação. Por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de julho de 2027, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor deste item deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo Assembleias Especiais e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento) serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares ou demais partes da emissão dos créditos, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições da emissão os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

11.11.2. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Emissora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Emissora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

11.11.3. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

11.11.4. A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração proposta, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

11.11.5. A remuneração será devida mesmo após o vencimento da operação, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

11.11.6. As parcelas citadas no item "III" acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

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

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

comprovantes de pagamento. Esta Cláusula é estipulada em consideração da natureza essencial da atuação do Agente Fiduciário na preservação dos interesses dos titulares e na manutenção da higidez do mercado de capitais. Considera-se constituída a obrigação na data da contratação do serviço ou da incorrência da despesa pelo Agente Fiduciário, conforme previsto nos Documentos da Operação ou em deliberação de assembleia geral de titulares. Os honorários possuem natureza de trato sucessivo e as despesas constituem obrigação de reembolso de valores eventualmente adiantados. Os honorários e despesas acima são inerentes à natureza dos créditos, por conseguinte, tais valores não se enquadram na vedação do art. 5º, inciso II, da Lei nº 11.101/05.

11.11.8. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.11.9. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas Cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do parágrafo 3º do artigo 13 da Resolução CVM 17, tendo preferência na ordem de pagamento, inclusive sobre os créditos devidos aos Titulares de CRI. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e à Emissora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

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

11.11.11. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) Titular(es) do(s) CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) Titular(es) do(s) CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) Titular(es) do(s) CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão do(s) Titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelo(s) Titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta)

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.12. Validade das manifestações. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

11.13. Atuação Vinculada. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada 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. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação e previsto neste Termo de Securitização.

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

11.15. Renúncia. O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

11.16. Escopo de Atuação. O Agente Fiduciário, ou partes a ele relacionadas, não prestará quaisquer outros serviços para a Emissão dos CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função, observados os limites indicados nesta Cláusula 11 deste Termo de Securitização.

11.17. Responsabilidade do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal, contratual ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, nos casos de assunção do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização e na legislação vigente.

11.18. Demais Prestadores de Serviços. Exceto por aqueles que foram indicados nos termos deste Termo de Securitização, os demais prestadores de serviços no âmbito da Oferta dos CRI serão oportunamente indicados nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

11.19. Instituição Custodiante. A instituição custodiante dos CRI será a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Instituição Custodiante").

11.20. Escriturador. A instituição responsável pela escrituração dos CRI será a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, responsável pela escrituração dos CRI ("Escriturador").

11.20.1. O Escriturador poderá ser substituído (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora; (ii) caso requeira ou por qualquer outro motivo encontrar-se em processo de recuperação judicial, tiver sua falência decretada ou sofrer liquidação, intervenção judicial ou extrajudicial; (iii) em caso de superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução de autoridades competentes que impeçam ou modifiquem a natureza, termos e condições dos serviços prestados; ou (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários. Em todos os casos, a substituição do Escriturador se dará mediante votação dos Titulares de CRI nos termos da Cláusula 12 e seguintes.

11.21. Agente de Liquidação. O agente de liquidação dos CRI será **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente de Liquidação").

11.21.1. A Emissora poderá, no período de vigência dos CRI, promover a substituição do Agente de Liquidação sem a necessidade de aprovação dos investidores, desde que atendidas as seguintes condições: **(i)** que a instituição que venha a substituir esteja entre as Instituições Financeiras Permitidas; e **(ii)** que não acarrete custo adicional às despesas da emissão já contratadas, conforme descrito nas alíneas acima.

11.22. Auditor Independente do Patrimônio Separado. o auditor independente do Patrimônio Separado será a **BLB AUDITORES INDEPENDENTES**, com estabelecimento na Avenida Presidente Vargas, 2121, andar 6, conjunto 603, Edifício Times Square, Jardim América, Ribeirão Preto/SP, Cep. 14.020-260, inscrita no CNPJ sob o n.º 06.096.033/0001-63, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, ou quem vier a substituí-lo ("Auditor Independente do Patrimônio Separado").

11.23. Contador do Patrimônio Separado. O contador do Patrimônio Separado será a **LINK – CONSULTORIA CONTABIL E TRIBUTÁRIA LTDA.**, com estabelecimento na Rua Siqueira Bueno, 1737, Belenzinho, São Paulo/SP, Cep. 03.173-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.997.580/0001-21, devidamente registrada no Conselho Regional de Contabilidade – CRC/SP, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações, ou o prestador que vier a substitui-la.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI

12.1. Assembleia Especial de Titulares de CRI. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ("Assembleia Especial de Titulares de CRI").

12.2. A Assembleia Especial de Titulares de CRI realizar-se-á **(i)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** de modo parcialmente

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância, por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

12.3. Competência das Assembleias Especiais de Titulares de CRI. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI, além das demais matérias já previstas neste Termo de Securitização, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização, deliberar sobre:

(i) a aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem;

(ii) alterações deste Termo de Securitização, exceto nos casos previstos na Cláusula 12.19.1 abaixo;

(iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(iv) alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização, observado o disposto Cláusula 12.19.1 abaixo;

(v) alterações do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(vi) destituição ou substituição do Agente Fiduciário na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;

(vii) deliberação sobre as previsões constantes na Resolução CVM 60;

(viii) definição da Taxa Substitutiva DI;

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

(ix) a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado;

(x) alteração da taxa de administração do Patrimônio Separado;

(xi) a prática de atos ou manifestações pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora, que criem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como a dispensa do cumprimento das obrigações assumidas pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora, conforme aplicável, nos Documentos da Operação;

(xii) alteração da Ordem de Pagamentos;

(xiii) alteração da forma de amortização dos CRI e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI, bem como outros valores aplicáveis, como atualização monetária ou Encargos Moratórios; e

(xiv) alterações dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado, dos procedimentos ou hipóteses de resgate antecipado ou da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

12.4. Convocação. A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou pelos respectivos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60.

12.4.1. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve ser encaminhada pela Securitizadora a cada Titular de CRI e ao Agente Fiduciário e deverá ser disponibilizada, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculada na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (https://www.canalsecuritizadora.com.br/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60, e observada a convocação prevista na Cláusula 14.10 abaixo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão encaminhadas na mesma data ao Agente Fiduciário.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

12.4.2. Observado o disposto na Cláusula 12.4 acima, deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de detentora dos Direitos Creditórios Imobiliários, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos no Termo de Emissão e que não esteja expressamente indicado que o exercício de tal direito independe de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

12.5. Prazos. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, as Assembleias Especiais de Titulares de CRI deverão ser convocadas com antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data de sua realização em primeira convocação (exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado, cujo prazo será de 15 (quinze) dias), para primeira convocação, caso não seja realizada a assembleia em primeira convocação para ambos os casos, será publicado novo anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia.

12.5.1. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleias Especiais de Titulares de CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do art. 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, na forma do §1-A do artigo 26 da Resolução CVM 60. A realização das Assembleias Especiais de Titulares de CRI de Titulares de CRI em segunda convocação admitida na forma acima, deverá ocorrer após de 8 (oito) dias da eventual não instalação em primeira convocação.

12.5.2. Caso os Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação solicitem à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, a convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, a qual deverá conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, nos termos do artigo 26, parágrafo 2º da Resolução CVM 60, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de tal solicitação, convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas do requerente, salvo se a Assembleia Especial de Titulares de CRI assim convocada deliberar em contrário, sendo certo que não sendo observada a solicitação acima, o Agente Fiduciário poderá convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos da Resolução CVM 17. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá, por sua própria iniciativa, convocar quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI conforme previsto no artigo 11 "xvi" da Resolução CVM 17, dispensado o envio de qualquer solicitação à Emissora.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

12.6. Data e local. A Assembleia Especial de Titulares de CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

12.7. Os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para o debate e a deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI ficarão disponíveis em (https://www.canalsecuritizadora.com.br/).

12.8. Dispensa para Instalação. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula 12, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares de CRI à qual comparecerem todos os Titulares de CRI, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

12.9. Quórum de Instalação. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou no artigo 28 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial de Titulares de CRI se instalará, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, metade mais um dos CRI Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Titulares de CRI.

12.10. Legislação Aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo **(i)** disposição específica neste Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação; **(ii)** disposição específica constante da Resolução CVM 60, bem como da Resolução CVM 81.

12.11. Deveres do Agente Fiduciário quanto às Assembleias Especiais de Titulares de CRI. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar representantes da Devedora ou quaisquer terceiros para participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso a presença de qualquer dessas pessoas seja relevante para a deliberação das matérias constantes da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

12.12. Presidência das Assembleias Especiais de Titulares de CRI. A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado: **(i)** ao representante da Emissora presente à Assembleia Especial de Titulares de CRI; **(ii)** ao representante do Agente Fiduciário presente à Assembleia

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Especial de Titulares de CRI; **(iii)** ao Titular de CRI eleito pelos demais Titulares de CRI presentes; ou **(iv)** àquele que for designado pela CVM.

12.13. Quórum de Deliberação. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares de CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de **(i)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação; ou **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial dos Titulares de CRI desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares de CRI em circulação.

12.13.1. Somente podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI os Titulares de CRI que detenham CRI na data da convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

12.13.2. Quórum Qualificado. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, as alterações ou exclusões relacionadas: (i) à Amortização Extraordinária, Resgate Antecipado ou Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, (ii) à Remuneração dos CRI; (ii) aos prazos de vencimento dos CRI, às Datas de Amortização dos CRI ou às Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI; (iii) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ou aos Eventos de Vencimento Antecipado; (iv) à quaisquer alterações no Termo de Emissão das Notas Comerciais Escriturais que possam impactar no fluxo financeiro dos CRI; (v) aos quóruns de deliberação, inclusive o quórum previsto na presente Cláusula; e/ou (vi) repactuação da dívida, representada pelos CRI, deverão ser aprovadas por deliberação **(a)** de titulares de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI em primeira convocação; ou **(b)** por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares de CRI em Circulação, conforme aplicável.

12.13.3. Vencimento Antecipado e *Waivers*. **(i)** na ciência da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, uma Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a **não** declaração do vencimento antecipado dos CRI e, por consequência, das Notas Comerciais Escriturais, por deliberação **(a)** de titulares de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI em primeira convocação; ou **(b)** por 50%

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

(cinquenta por cento) mais um dos presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares de CRI em Circulação; e **(ii)** as Assembleias de Pedido de Waiver serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(a)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI em primeira convocação; ou **(b)** por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares de CRI em Circulação.

12.13.4. A Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, e, consequentemente, será realizado o resgate antecipado dos CRI caso não seja aprovado o não vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais nos termos previstos no item (i) da Cláusula 12.13.3 acima, ou na ausência de quórum de instalação ou deliberação, cumulativamente, em 1ª (primeira) e 2ª (segunda) convocações, observados os demais termos e condições previstos neste Termo de Securitização.

12.14. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente do Patrimônio Separado, que: **(i)** não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas, caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares de CRI; e **(ii)** contiverem ressalvas, deverão ser aprovadas em Assembleia Especial de Titulares de CRI, de acordo com as condições de convocação e instalação das Assembleias Especiais de Titulares de CRI previstas acima.

12.15. Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60, não podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI:

(i) os prestadores de serviços envolvidos diretamente nos CRI, o que inclui a Securitizadora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços envolvidos diretamente nos CRI;

(iii) empresas ligadas aos prestadores de serviços envolvidos diretamente nos CRI, seus sócios, diretores e funcionários; e

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

(iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio em Separado no tocante à matéria em deliberação.

12.16. Não se aplica o disposto na Cláusula 12.15 acima quando:

(i) os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 12.15 acima; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares de CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI em que se dará a permissão de voto.

12.17. Votos. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

12.18. As deliberações tomadas em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial de Titulares de CRI e, ainda que nela tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

12.18.1. Somente após definição da orientação pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

12.19. Nos termos do artigo 25, parágrafo 3º da Resolução CVM 60, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; ou **(iv)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos dos CRI.

12.19.1. Nos termos do artigo 25, parágrafo 4º da Resolução CVM 60, as alterações indicadas na Cláusula 12.18.1 acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações, por meio da publicação do referido aditamento na página da Securitizadora.

12.19.2. Na ocorrência de qualquer fato que coloque qualquer direito da Securitizadora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, e/ou de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado sob risco de perecimento e/ou que agrave qualquer risco vinculado à Emissão em comparação com as circunstâncias na Data de Emissão, a Securitizadora terá a liberalidade de praticar atos em benefício do Patrimônio Separado e, consequentemente dos Titulares de CRI, sem a prévia aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente e de forma temporária, conforme o caso, a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou a sua administração por uma nova companhia securitizadora ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

(i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora,

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal ou, ainda, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, por culpa exclusivamente da Emissora, contados do inadimplemento; e

(iv) insuficiência do Patrimônio Separado para liquidação dos CRI nos termos da Cláusula 14.10 abaixo.

13.1.1. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário e os Titulares de CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis de sua ciência, a ocorrência dos eventos mencionados na Cláusula 13.1 acima.

13.1.2. O cancelamento do registro da companhia securitizadora da Emissora equipara-se à sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no art. 31 da Lei 14.430.

13.2. Convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI para Liquidação do Patrimônio Separado: Ocorrido qualquer dos eventos listados na Cláusula 13.1 acima, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser encaminhada pela Securitizadora a cada investidor e disponibilizada na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, com antecedência de 20 (vinte) dias para a primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação que não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

13.3. Deliberação pela Assembleia Especial de Titulares de CRI sobre a Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado e/ou sobre a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será tomada pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(a)** 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI em primeira convocação; ou **(b)** por 50% (cinquenta por cento) dos presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares de CRI em Circulação, na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60 e do parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

13.3.1. A Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá deliberar **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI presentes em Assembleia Especial de Titulares de CRI deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por uma nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos. A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

13.4. Modo de Liquidação do Patrimônio Separado. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos créditos em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos créditos. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos créditos mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial mencionada acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a Assembleia Especial mencionada acima seja instalada e os Titulares não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

13.4.1. Destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à nova securitizadora, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI: **(i)** administrar os créditos do Patrimônio Separado e, conforme o caso, constituir um novo Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Direitos Creditórios Imobiliários; **(iii)** ratear os recursos obtidos

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

13.5. Demais Hipóteses de Substituição da Securitizadora. Além das hipóteses descritas acima e na regulamentação aplicável, a destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado também poderá ocorrer nas seguintes situações (independentemente de sua concordância), hipóteses nas quais o Agente Fiduciário não assumirá a administração do Patrimônio Separado e a Securitizadora permanecerá na administração do Patrimônio Separado enquanto não houver a escolha de nova securitizadora:

(i) caso a Devedora ou os Titulares de CRI representantes de 5% (cinco) por cento dos CRI em Circulação convoquem Assembleia Especial de Titulares de CRI com o objetivo de substituir a Securitizadora, observado o quórum de deliberação previsto na Cláusula 13.5.3 abaixo;

(ii) caso seja instaurado procedimento administrativo ou judicial contra a Emissora relacionado à averiguação de descumprimento relevante das normas relativas à administração dos patrimônios separados de sua emissão (incluindo deste Patrimônio Separado), tais como possíveis desvios de finalidade dos patrimônios separados, quebra dos deveres fiduciários da Emissora relativos à administração dos seus patrimônios separados, falhas nas elaborações das demonstrações financeiras dos patrimônios separados, insuficiência de procedimentos adequados de gestão dos patrimônios separados, dentre outros; e

(iii) caso a Emissora renuncie à administração do Patrimônio Separado, desde que tenha anuência dos Titulares de CRI.

13.5.1. A Emissora, a Devedora, os Titulares de CRI representantes de 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, terão a competência de ato contínuo à configuração de algumas das hipóteses acima descritas, convocar a Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Especial não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

13.5.2. A Assembleia a que se refere a Cláusula 13.5 acima, a Devedora ou os Titulares de CRI responsáveis pela convocação deverão pré-indicar a securitizadora substituta ("Nova Securitizadora"), a qual deverá ter aceitado a sua qualidade de nova administradora do Patrimônio Separado, a qual estará somente condicionada à sua aprovação pela Assembleia de Investidores, e ter apresentado todas as suas condições de contratação (inclusive a nível de taxas de remuneração).

13.5.3. No caso de convocação da Assembleia a que se refere a Cláusula 13.5.1 acima, tal troca de securitizadora deverá ser aprovada nos termos do artigo 30, §4º da Resolução CVM 60, por, no mínimo, **(a)** 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI em primeira convocação; ou **(b)** por 50% (cinquenta por cento) dos presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares de CRI em Circulação.

13.5.3.1. Caso (a) a troca não seja aprovada, observado o disposto na Cláusula 13.5.5 com relação aos itens (ii) e (iii), (b) a Assembleia não seja instalada em segunda convocação, ou (c) o quórum de deliberação não seja atingido, a Securitizadora permanecerá na administração do Patrimônio Separado.

13.5.4. Caso a Nova Securitizadora que venha a ser eventualmente indicada venha a reduzir os seus custos de contratação no decorrer do prazo de convocação da Assembleia ou no âmbito da própria Assembleia, aqueles Titulares de CRI que já tiverem demonstrado seu aceite à proposta de substituição serão ainda assim considerados para fins de contagem do quórum de deliberação, desde já anuindo, por meio da aquisição ou subscrição dos CRI, com referida contagem.

13.5.5. No caso de convocação da Assembleia a que se refere os itens (ii) e (iii) da Cláusula 13.5, caso a Assembleia de Investidores não chegue a um consenso sobre a aprovação de Nova Securitizadora, a Assembleia de Investidores terá a competência de definir pela liquidação do Patrimônio Separado.

13.5.6. Uma vez aprovada a Nova Securitizadora, a substituição da Emissora se operará de pleno direito e enquanto os aditamentos a que se referem a Cláusula 13.5.7 abaixo não forem formalizados, para fins de exercício de direitos e cumprimento de obrigações, todas as menções à "Emissora" passarão a ser lidas na qualidade da Nova Securitizadora.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

13.5.7. À Assembleia de Investidores que deliberar pela substituição da Emissora caberá estipular os prazos nos quais as Partes deverão celebrar aditamentos ao presente Termo de Securitização e ao demais Documentos da Operação, conforme necessário, para formalizar a assunção, pela Nova Securitizadora, de todos os direitos, obrigações, deveres, responsabilidades e declarações constantes nos Documentos da Operação e decorrentes de sua assunção da titularidade do Patrimônio Separado.

13.5.8. A Emissora se compromete, desde já, a praticar todos os atos necessários à viabilização adequada da transferência da titularidade do Patrimônio Separado e de seus direitos e obrigações à Nova Securitizadora, colaborando, inclusive, no fornecimento de todas as informações necessárias para que a Nova Securitizadora exerça seus direitos. Para tanto, desde já, outorga ao Agente Fiduciário e à Nova Securitizadora, condicionado à aprovação de sua substituição, mandato irrevogável e irretratável, em causa própria (no caso da Nova Securitizadora), na forma dos artigos 684, 685 e do parágrafo único do artigo 686 do Código Civil, com poderes amplos, gerais e específicos para, em nome da Securitizadora, praticar todos os atos necessários à formalização e à efetivação de sua substituição se vier a ser aprovada e à transferência da titularidade dos bens que compõem o Patrimônio Separado para a propriedade fiduciária da Nova Securitizadora nos termos deste Termo de Securitização.

13.5.9. Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o Anexo IX contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário nesta data.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO, FUNDO DE DESPESAS E FUNDO DE RESERVA

14.1. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado. Sem prejuízo do disposto no Termo de Emissão, neste Termo de Securitização e no Anexo III a este Termo de Securitização, as despesas iniciais, conforme indicadas no Anexo VII do Termo de Emissão, e os recursos necessários para a composição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva serão retidos da integralização dos CRI e as despesas recorrentes, conforme indicadas no Anexo VII do Termo de Emissão, e Despesas Extraordinárias, conforme o caso, estimadas de manutenção das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI são de responsabilidade da Devedora e serão arcadas, mediante a utilização de recursos do Fundo de Despesas (em conjunto, "Despesas"), sendo certo que a Devedora assumiu as seguintes Despesas:

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

(i) Remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela emissão dos CRI, no valor conforme o **Anexo III**, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;

(b) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, no valor mensal conforme o Anexo III, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(d) casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniária ou não, de Reestruturação (conforme definido abaixo), bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias especiais presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Devedora e/ou qualquer dos Avalistas e/ou com o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de assembleias especiais, após a emissão dos CRI, o que inclui, mas sem limitação, a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação e dos respectivos aditamentos, relacionados à Reestruturação, às assembleias especiais, dentre outros motivos, será devida à Emissora uma remuneração adicional por hora homem de trabalho dedicada às atividades acima mencionadas, equivalente a R$ 990,00 (novecentos e noventa reais) ("Fee de Reestruturação"), valores esses que deverão ser atualizada anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Entende-se por "Reestruturação" alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) ao Aval; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) mudança em Cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; e/ou (iv) quaisquer outras alterações

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, também serão consideradas reestruturação ("Reestruturação"). O Fee de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Emissora;

(e) o valor devido no âmbito nas alíneas acima já contempla os acréscimos dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(ii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos: **(a)** pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor conforme o **Anexo III**, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; **(b)** pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor conforme o Anexo III, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia e ano da parcela (a) acima e as demais nos anos subsequentes. O valor devido no âmbito das alíneas acima não contempla os acréscimos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e **(c)** em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "**Relatório de Horas**".

(iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, serão devidos ao Agente Fiduciário dos CRI honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

a: uma parcela de implantação no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro e; parcelas anuais no valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(a) Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Securitizadora e/ou Devedora a título de "*abort fee*" até o 5° (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

(b) Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução/exigência do Aval, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Securitizadora, os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo "Relatório de Horas".

(c) As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

(d) Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

(e) A remuneração recorrente do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário dos CRI no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI.

(f) As parcelas citadas no item "III" acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

(g) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

(h) Adicionalmente, a Devedora e/ou a Securitizadora antecipará ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Securitizadora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados pelos investidores e pela Devedora. 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 instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Securitizadora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

(i) Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário dos CRI este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

(j) O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas Cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

(k) O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso;

(iv) remuneração do Agente de Liquidação, nos seguintes termos:

(a) pela implantação dos CRI, no valor conforme o Anexo III, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;

(b) pelas atividades do banco liquidante dos CRI, no valor mensal conforme o Anexo III devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro)

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(d) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima já considera os acréscimos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do banco liquidante e escriturador dos CRI, conforme o caso e aplicável, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(v) remuneração do Escriturador dos CRI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação dos CRI, no valor conforme o Anexo III, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;

(b) pelas atividades de escriturador dos CRI, no valor mensal conforme o Anexo III devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(d) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima já considera os acréscimos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do banco liquidante e escriturador dos CRI, conforme o caso e aplicável, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(vi) Remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

(a) pela auditoria do Patrimônio Separado dos CRI, no valor anual conforme Anexo III;

(b) pela contabilização do Patrimônio Separado dos CRI no valor anual conforme o Anexo III;

(vii) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos documentos relativos à emissão dos CRI;

(viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto neste Termo de Securitiza;

(ix) emolumentos e declarações de custódia da B3 relativos às CCI e aos CRI;

(x) custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(xi) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos direitos decorrentes das Notas Comerciais Escriturais;

(xii) despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos direitos decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(xiii) os custos relativos à Oferta, incluindo, sem limitação: **(a)** se e quando exigidas, publicações nos termos dos documentos relativos à emissão dos CRI, da lei ou de demais normativos pertinentes à matéria, **(b)** registro perante cartórios dos documentos relativos à emissão dos CRI, quando aplicável, **(c)** elaboração, distribuição e, se for o caso, veiculação de todo material necessário à Oferta, incluindo, sem limitação, o material informativo, se houver, entre outros, e **(d)** processo de *due diligence*;

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

(xiv) as despesas com terceiros especialistas, advogados, na forma e periodicidade estabelecidas pelas regras contábeis vigentes e pelas instruções da CVM relacionadas à CRI, bem como Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, B3, bem como toda e qualquer despesa com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, e a realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, prévia e expressamente aprovadas pela Devedora, e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares de CRI;

(xv) os eventuais tributos, incluindo, sem limitação, quaisquer impostos, taxas e/ou contribuições 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 Direitos Creditórios Imobiliários;

(xvi) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado; e

(xvii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz e/ou árbitro, resultantes, direta e/ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa grave comprovados por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes.

14.2. Fundo de Despesas e Fundo de Reserva. A Securitizadora deverá, mediante retenção de recursos da primeira integralização dos CRI, constituir na Conta Centralizadora **(i)** um fundo de despesas ("Fundo de Despesas"), sendo que o Fundo de Despesas terá o valor inicial equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas; e **(ii)** um fundo de reserva ("Fundo de Reserva"), sendo que o Fundo de Reserva terá o valor inicial equivalente ao Valor do Fundo de Reserva.

14.2.1. Os valores correspondentes ao Fundo de Despesas e ao Fundo de Reserva serão mantidos em depósito na Conta Centralizadora, sendo que **(i)** a formação do montante referente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas e ao Valor do Fundo de Reserva com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização das Notas Comerciais Escriturais; e **(ii)** a todo e qualquer momento, que o Fundo de Despesas estiver inferior ao valor correspondente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, ou o Fundo de Reserva estiver inferior ao valor correspondente ao Valor

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

do Fundo de Reserva, a Emissora deverá aportar na Conta Centralizadora o montante suficiente recompor o Valor Inicial do Fundo de Despesas e o Valor do Fundo de Reserva.

14.2.2. O custo da administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

14.2.3. Caso as Despesas venham a ser pagas pela Securitizadora, serão essas reembolsadas pela Devedora, em favor da Securitizadora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação pela Securitizadora de comunicação indicando as Despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

14.2.4. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso, conforme o caso, de qualquer das Despesas, da Remuneração dos CRI ou da Amortização Ordinária dos CRI, visto a falta de recursos no Fundo de Despesas ou do Fundo de Reserva, não sendo possível para a Securitizadora realizar o pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IPCA, calculada pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento à Devedora.

14.2.5. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer das Despesas até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

14.2.6. Caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas e a Devedora não efetue o pagamento das Despesas, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares de CRI arcarão com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso da Securitizadora contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

14.2.7. O Valor do Fundo de Reserva servirá para fazer frente às Obrigações Garantidas, bem como para honrar com o pagamento das parcelas do CRI que porventura não tenham sido quitadas. Na hipótese de utilização de recursos do Fundo

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

de Reserva para fazer frente às Obrigações Garantidas e/ou para honrar com o pagamento das parcelas do CRI que porventura não tenham sido quitadas fica certo que a Devedora deverá recompor o Fundo de Reserva até o Valor do Fundo de Reserva, conforme previsto na Cláusula 14.7 deste Termo de Securitização. Adicionalmente, os recursos do Fundo de Reserva poderão ser utilizados para o resgate antecipado obrigatório dos CRI ou Resgate Antecipado Facultativo dos CRI somado a eventuais custos em aberto ou provisionados na operação.

14.3. Despesas Extraordinárias: Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 14.1 acima e relacionadas à Oferta ou aos CRI, serão arcadas exclusivamente pela Devedora, por meio dos recursos relacionados aos Fundos de Despesas, inclusive as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função: **(a)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; **(b)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos relativos à emissão dos CRI, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(c)** despesas relacionadas ao transporte físico de documentos, limitadas a serviços de correios e/ou *motoboy*, **(d)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias ("Despesas Extraordinárias"), e **(e)** mediante prévia aprovação, pela Emissora, para despesas de qualquer valor relacionadas ao transporte de pessoas (viagens), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference calls* ("Despesas Pessoais").

14.3.1. Na utilização dos recursos do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Reserva para o pagamento de quaisquer despesas não elencadas nos Documentos da Operação, a Emissora deverá ser comunicada para ciência do pagamento, de modo que a categorização da respectiva despesa seja devidamente publicizada no relatório mensal da Securitizadora, sem prejuízo do acesso de visualização da Emissora ao internet banking da Conta Centralizadora.

14.3.2. Responsabilidade dos Titulares de CRI: 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 da Cláusula 14.1 acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora e, na falta de recursos do Fundo de Despesas e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelo Fundo de Reserva, e, sendo este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI ("Obrigações de

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Aporte"), por parte dos Titulares de CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora.

14.3.3. Caso, após o recebimento dessas informações, a Devedora entenda ser necessário esclarecimentos adicionais acerca da despesa, poderá contatar o endereço eletrônico (https://www.canalsecuritizadora.com.br/) para solicitação de esclarecimentos. Persistindo a divergência quanto à despesa, e desde que devidamente fundamentada, a Devedora poderá solicitar à Securitizadora a convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI no âmbito do CRI para deliberação sobre o tema.

14.3.4. Sendo certo que, em cenário de Evento de Vencimento Antecipado, a Securitizadora poderá proceder com o pagamento de Despesas Extraordinárias necessárias à preservação, administração e/ou liquidação da operação, independentemente de comunicação prévia à Devedora, mantendo, contudo, a devida publicidade dessas despesas no relatório mensal encaminhado à Devedora e aos Titulares de CRI.

14.3.5. A Securitizadora obriga-se a conceder à Devedora acesso direto de consulta à Conta Centralizadora, via internet banking e com usuário próprio da Devedora (conforme indicações a serem posteriormente tratadas entre as Partes), até o cumprimento das Obrigações Garantidas, de forma que a Devedora possa livremente visualizar todos os depósitos, transferências e demais transações da Conta Centralizadora, sem prejuízo, caso estritamente necessário e solicitado pela Devedora, do envio de comprovantes de pagamento realizados com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva e/ou suas respectivas notas fiscais à Devedora.

14.3.6. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa e o Fundo de Reserva) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

14.4. Reembolso de Despesas: Caso a Securitizadora venha a arcar com quaisquer Despesas razoavelmente devidas pela Devedora, inclusive as Despesas Extraordinárias previstas na Cláusula 14.3 acima, nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização e dos demais documentos relativos à emissão dos CRI, a Securitizadora solicitará o reembolso junto à Devedora de tais despesas com

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

recursos que não sejam do Patrimônio Separado, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

14.5. Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, a título de Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta Emissão estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo patrimônio separado, sendo que poderão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, 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 ("Investimentos Permitidos").

14.6. A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

14.7. A aplicação em investimentos que não os Investimentos Permitidos configurará a hipótese prevista na Cláusula 9.8 e no item (iv) da Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização, nos termos da regulamentação aplicável.

14.8. Recomposição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva. Observadas as disposições da Cláusula 14.2 acima, caso, a qualquer tempo, os recursos referentes ao Fundo de Despesas sejam inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, atualizados anualmente pelo IPCA desde a Data de Início da Rentabilidade, e/ou os recursos referentes ao Fundo de Reserva, sejam inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a Emissora deverá notificar a Devedora para que esta realize o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e/ou no Fundo de Reserva e o necessário para atingir o Valor Inicial do Fundo de Despesas e/ou o Fundo de Reserva, conforme o caso, estando a Devedora obrigada a realizar

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

tal depósito no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de tal notificação.

14.9. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados neste Termo de Securitização, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI Agente Fiduciário, nos moldes previstos neste Termo de Securitização, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, em conta a ser indicada por esta. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Securitizadora.

14.10. Insuficiência do Patrimônio Separado. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI, para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser convocada com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, a qual instalar-se á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI, que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria dos CRI em Circulação presentes, nos termos dos parágrafos 3º e 4º do artigo 30 da Lei 14.430. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da Emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI referida acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI referida acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

14.10.1. Na hipótese prevista na Cláusula 14.10 acima, a Assembleia Especial de Titulares de CRI pode adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive:

(i) realização de aporte, por parte dos Titulares de CRI;

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

(ii) dação em pagamento dos valores integrantes do Patrimônio Separado;

(iii) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou

(iv) a transferência dos ativos dele integrantes para outra companhia securitizadora.

14.10.2. Nos termos do artigo 30, parágrafo 5º, da Lei 14.430, especificamente na hipótese de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 14.10 acima **(i)** não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI.

14.10.3. Caso, quando da liquidação integral dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas e no Fundo de Reserva, a Emissora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a conta corrente de titularidade da Devedora a ser indicada, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI, ressalvados os benefícios fiscais desses rendimentos à Emissora.

14.11. Custos e Despesas dos Titulares de CRI: Sem prejuízo do disposto nesse Termo de Securitização os Titulares de CRI serão responsáveis:

(a) pelas eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(b) pelos tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

14.11.1. Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI estão descritos na Cláusula 17 a este Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - ORDEM DE PAGAMENTOS

15.1. Ordem de Pagamentos. A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, representados pelas CCI, em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, observado o disposto nesta Cláusula 15.1, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores ("Ordem de Pagamentos"):

(i) despesas incorridas e não pagas até cada Data de Pagamento da Remuneração, composição e recomposição do Fundo de Despesas, conforme aplicável, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a referida recomposição do Fundo de Despesas;

(ii) pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios dos CRI, composição e recomposição do Fundo de Reserva, conforme aplicável, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a referida recomposição do Fundo de Reserva;

(iii) Remuneração dos CRI em atraso;

(iv) Amortização dos CRI em atraso;

(v) Remuneração dos CRI no respectivo período;

(vi) Amortização Ordinária dos CRI no respectivo período, se aplicável; e

(vii) liberação de recursos remanescentes à conta de livre movimentação da Devedora indicada no Termo de Emissão, após a liquidação do Patrimônio Separado e o cumprimento de todas as obrigações, conforme aplicável.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

16.1. Comunicações. Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização, ou, ainda, por envio via Portal de Atendimento (conforme definido abaixo), na data de envio da solicitação, por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Emissora ao usuário que abrir uma nova solicitação.

(i) Para a Emissora:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1234, conjuntos 41 a 44
CEP 01451-001, São Paulo/SP
At: Nathalia Machado e Amanda Martins
Telefone: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

(ii) Para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910 – São Paulo, SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (este último para preço unitário do ativo)

16.2. Publicidade. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (https://www.canalsecuritizadora.com.br/) imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado, no que for aplicável, o disposto no parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, inciso IV "b" do artigo 46, inciso IV e parágrafo 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60, e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, na hipótese de

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

não haver quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

6.1.2. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

6.1.3. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

6.1.4. Exceto pela convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a qual deverá observar os termos previstos na Cláusula 12, a Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e/ou à Instituição Custodiante por correio eletrônico com base nas informações de contato fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

17.1. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos, que não o imposto sobre a renda, que sejam eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

17.2. As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento. Considerando a possibilidade de tais regras serem alteradas, recomenda-se a revisão periódica do tratamento tributário abaixo descrito.

17.3. Tributação. Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos mencionados abaixo:

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

(i) Titulares de CRI residentes para fins fiscais no Brasil:

(a) *Imposto sobre a Renda (IR):* Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

(1) *IRRF*: Os rendimentos em CRI estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(1)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(2)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(3)** 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 **(4)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento até a data do resgate, amortização ou alienação, conforme o artigo 1º da Lei 11.033 e o artigo 65 da Lei 8.981.

(2) *Regras específicas a depender do investidor*: Contudo, 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 de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior para fins fiscais, inclusive em países com tributação favorecida.

(3) *IRRF – Antecipação*: O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro presumido, real ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito à dedução, restituição ou compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração, conforme o artigo 76, inciso I, da Lei 8.981 e o artigo 70, inciso I da IN RFB 1.585.

(4) *Base de cálculo do IRPJ e da CSLL*: O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor 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 ao equivalente à multiplicação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento),

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

conforme a Lei nº 7.689. Não há uniformidade de interpretação quanto à forma de incidência de IRRF sobre eventual ganho de capital auferido por pessoa jurídica não-financeira na alienação de CRI. Nesse contexto, recomenda-se aos Titulares de CRI que consultem seus assessores tributários em relação ao tema.

(5) *PIS e COFINS*: Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426, com redação dada pelo Decreto 11.374. Com relação às pessoas jurídicas sujeitas ao regime cumulativo, os rendimentos em CRI não estão, via de regra, sujeitos à incidência das contribuições, desde que esses investimentos não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora. No caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

(6) *Dispensa de retenção*: Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, dentre outras, há dispensa de retenção do IRRF, de acordo com a legislação aplicável a cada caso. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, estão isentas de imposto de renda, o que inclui o IRRF, à exceção dos fundos imobiliários, que podem sofrer tributação (artigo 16 da Lei 15.754/2023 e IN 1.585, artigos 14, 36 e 38).

(7) *Tributação corporativa*: Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento). De acordo com a Lei 14.183/2021, que alterou a Lei 7.689/88, desde 1º de janeiro de 2022, a alíquota da CSLL aplicável a entidades financeiras e assemelhadas é de: (i) 15% (quinze por cento), 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

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo; e (ii) 20% (vinte por cento), no caso dos bancos de qualquer espécie. Mais recentemente, a Lei Complementar 224/25 alterou essas normas. Nos termos da legislação recentemente editada, a alíquota aplicável varia de acordo com o segmento de atuação da instituição financeira, nos seguintes termos: (i) 15% para as pessoas jurídicas de seguros privados; distribuidoras de valores mobiliários; corretoras de câmbio e valores mobiliários; sociedades de crédito imobiliário; administradoras de cartões de crédito; sociedades de arrendamento mercantil; e cooperativas de crédito; (ii) 20% para bancos de qualquer espécie; (iii) 12% até 31 de dezembro de 2027 e 15% daí em diante para as instituições de pagamento e administradoras de mercado de balcão organizado; bolsas de valores e de mercadorias e futuros; entidades de liquidação e compensação; e outras sociedades que, em razão da natureza de suas operações, venham a ser consideradas instituições financeiras pelo Conselho Monetário Nacional; e (iv) 17,5% até 31 de dezembro de 2027 e 20% daí em diante para sociedades de crédito, financiamento e investimentos; e pessoas jurídicas de capitalização. Essas alterações são vigentes a partir de abril/2026. Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

(8) *Pessoas físicas*: Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005, conforme o artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033. Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo, conforme o parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585. Recentemente, foi editada a Lei nº 15.270/2025, que, dentre outras medidas, estabelece uma tributação mínima de 10%, a título de IRPF, para pessoas que auferem altas rendas (acima de R$ 600.000,00 anuais). A norma é aplicável aos rendimentos recebidos a partir do ano-calendário de 2026. O texto legal estabelece que serão considerados, em regra, todos os rendimentos recebidos no ano-calendário, inclusive os tributados de forma exclusiva ou definitiva e os isentos ou sujeitos à alíquota zero ou reduzida. No entanto, certos rendimentos podem ser excluídos dessa base de cálculo ampla, conforme previsto pela lei. Dentre as exceções, estão os rendimentos produzidos por CRI.

(9) *Tributação exclusiva na fonte*: Pessoas jurídicas isentas ou submetidas ao Simples Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981, artigo 70, incisos I e II, da IN RFB 1.585 e artigo 15, parágrafo 2º da Lei 9.532. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem sua condição à fonte pagadora, conforme artigo 71, da Lei 8.981.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

(ii) Titulares de CRI residentes para fins fiscais no exterior. Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

(1) *Investidores CMN*: Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas em regulamentação do CMN, os rendimentos auferidos estão, em regra, sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

(2) *Investidores residentes em JTF*: Exceção é feita para o caso de investidores (que não sejam pessoas físicas) residentes em JTF, o qual será tributado pelo IRRF às alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(1)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(2)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(3)** 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 **(4)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

(3) *Pessoas físicas*: Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior que invistam em CRI no País, inclusive as pessoas físicas residentes em JTF, estão atualmente isentas de IRRF de acordo com o entendimento das autoridades tributárias, conforme consta do artigo 85, parágrafo 4º da IN RFB 1.585.

(4) *Conceito de JTF*: Nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010.

(5) *Ganho de capital*: Como regra geral, os ganhos de capital realizados em alienações de CRI por investidor estrangeiro podem ser considerados como rendimentos, estando sujeitos à tributação à alíquota regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento). Especificamente

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

em relação aos investidores que cumpram à regulamentação do CMN e que não sejam residentes em JTF, o ganho de capital é geralmente tributado pelo imposto de renda à alíquota de 15% (quinze por cento). Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores ou assemelhados por esses investidores podem se beneficiar da isenção do IRRF. Com relação a investidores residentes em JTF, embora seja possível sustentar que o ganho de capital deva ser considerado como rendimento, caso em que estaria sujeito à alíquota regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento), há risco de ser considerado como ganho sujeito à incidência do imposto de renda à alíquota de até 25% (vinte e cinco por cento).

(iii) Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF"):

(a) *Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:* 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 regulamentação do CMN, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), sendo aplicável apenas a transações ocorridas após esta eventual alteração.

(b) *Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos"):* As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32, parágrafo 2º, inciso VI do Decreto 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.

(c) *Discussões legislativas*: Por fim, importante mencionar que determinados projetos de lei no Congresso objetivam alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. De todo modo, qualquer potencial mudança relacionada a esses projetos somente passará a ter vigência no ano seguinte a sua conversão em lei. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

(d) Reforma Tributária: Em 16 de janeiro de 2025, foi promulgada a Lei Complementar 214/2025 ("LCP 214"), que prevê a substituição de tributos federais, incluindo o PIS e a COFINS, estaduais e municipais pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), pelo Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS") e pelo Imposto Seletivo ("IS"). A LCP 214/2025 definiu que, a partir de 1º de janeiro de 2026, será implementado o período de transição para o novo sistema tributário, com redução gradual de tributos atualmente existentes (como o PIS e a COFINS) e sua substituição pela CBS e pelo IBS. Em seu art. 6º, incisos V e VII, a LCP 214 também determina que o IBS e a CBS não incidem sobre rendimentos financeiros e sobre as demais operações com títulos ou valores mobiliários, exceto pelo disposto no Capítulo relativo a serviços financeiros, constante nos artigos 181 e seguintes e/ou em outras previsões expressas da lei. Já no Capítulo II, no art. 182, a LCP 214 inclui, dentre os serviços financeiros, as operações de crédito e as operações com títulos e valores mobiliários. Nos termos do art. 183, os serviços financeiros definidos no Capítulo II (e na listagem constante no art. 182) estão sujeitos ao regime específico de serviços financeiros quando (i) prestados por pessoas físicas e jurídicas supervisionadas pelos órgãos governamentais que compõem o Sistema Financeiro Nacional ou (ii) prestados por demais fornecedores que prestem serviço financeiro no desenvolvimento de atividade econômica, de modo habitual ou em volume que caracterizem atividade econômica ou de forma profissional, ainda que a profissão não seja regulamentada. A LCP 214 também incluiu no rol de fornecedores de serviços financeiros: (i) os participantes de arranjos de pagamento que não são instituições de pagamento, (ii) as empresas que têm por objeto a securitização de créditos, (iii) empresas de factoring, (iv) as empresas simples de crédito; (v) os correspondentes registrados no Banco Central do Brasil; e (vi) outros fornecedores de serviços financeiros que desenvolvam essa atividade de forma habitual e profissional. A base de cálculo do IBS e da CBS sob o regime específico de serviços financeiros é a receita das operações tributadas, com as deduções previstas pelo regime. Por fim, de acordo com o art. 189, as alíquotas aplicáveis às operações dispostas no Capítulo II serão específicas, nacionalmente uniformes, mas ainda necessitam de definição. Elas serão fixadas conforme o art. 233 da LCP 214. Mais recentemente, foi editada a Lei Complementar 227/2026 ("LCP 227"), que concluiu a segunda etapa de regulamentação da reforma tributária do consumo, instituindo o Comitê Gestor do IBS, disciplinando o processo administrativo tributário do IBS, a distribuição da arrecadação do IBS entre os entes, dentre outras medidas. Recomendamos consultar seus assessores para verificarem a tributação a que estarão sujeitos sob a vigência da LCP 214 e seu enquadramento no regime específico de serviços financeiros.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Formador de Mercado. Em conformidade com o disposto no artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, a Securitizadora recomendou à Devedora a

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realizar a atividade de formador de mercado para os CRI, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI. Contudo, apesar da recomendação da Securitizadora, a Devedora optou por não contratar instituição para prestação do serviço de formador de mercado.

18.2. Renúncia. 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 e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.3. Irrevogabilidade. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

18.4. Aditamentos. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares de CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados. Não obstante o disposto anteriormente, fica acordado que alterações ou aditamentos aos Documentos da Operação poderão ser realizados sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que tais alterações ou aditamentos estejam em estrita conformidade com os requisitos estabelecidos no artigo 25, parágrafo 3º da Resolução CVM 60. Essas modificações poderão ser efetuadas mediante acordo mútuo e por escrito entre a Emissora e o Agente Fiduciário, sempre respeitando os interesses dos Titulares de CRI e as disposições legais aplicáveis.

18.5. Título Executivo. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, inciso III e 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

18.6. Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

18.7. Novação. O não exercício pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Termo de Securitização ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

18.8. Sucessão. O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

18.9. Registro e Custódia do Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3 pela Emissora, na forma do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430 e serão custodiados na Instituição Custodiante na forma dos artigos 33, I e 34 da Resolução CVM 60, devendo uma via original digital ser entregue à Custodiante em até 1 (um) Dia Útil contado da assinatura do referido documento. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital dos documentos da operação até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

18.10. Assinatura Digital. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

6.1.5. A assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

6.1.6. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA – FATORES DE RISCOS

19.1. Fatores de Risco. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA – LEI E FORO

20.1. Lei. O presente Termo de Securitização é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

20.2. Foro. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado do São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, celebram este Termo de Securitização de forma eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

ANEXO I

Características dos Direitos Creditórios Imobiliários

Os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, oriundo das Notas Comerciais Escriturais, contam com as seguintes características, nos termos do artigo 2º, inciso V e parágrafo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60:

(i) Emissor das CCI: Securitizadora;

(ii) Emissor das Notas Comerciais Escriturais: Devedora;

(iii) Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais: As Notas Comerciais Escriturais terão valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

(iv) Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o prazo das Notas Comerciais Escriturais será de 1.869 (mil oitocentos e sessenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de agosto de 2031;

(v) Imóveis a que estejam vinculados: Empreendimento Imobiliário descrito no Anexo V deste Termo de Securitização;

(vi) Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis estão registrados: Cartórios de Registro de Imóveis indicados no Anexo V deste Termo de Securitização;

(vii) Matrículas do Empreendimento Imobiliário: Matrícula indicada no Anexo V deste Termo de Securitização;

(viii) Situação do Registro: O Empreendimento Imobiliário está devidamente formalizado e registrado na respectiva matrícula;

(ix) Habite-se: O Empreendimento Imobiliário não possui habite-se, conforme indicado no Anexo V-A deste Termo de Securitização;

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

(x) Regime de Incorporação: O Empreendimento Imobiliário está sob o regime de incorporação imobiliária, conforme indicado no Anexo V;

(xi) Valor Total da Emissão de Notas Comerciais Escriturais: O valor total da Emissão será de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na primeira Data de Emissão (conforme definida no Termo de Emissão) ("Valor Inicial da Emissão"), sendo certo que o Valor Inicial da Emissão poderá ser aumentado caso haja o exercício da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), conforme definido no Termo de Securitização. O valor final da Emissão será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Termo de Securitização), sendo certo que o Termo de Emissão será objeto de aditamento, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de **(a)** aprovação da Securitizadora e demais Partes do Termo de Emissão, **(b)** deliberação societária adicional da Devedora ou Avalistas ou **(c)** aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(xii) Quantidade de Notas Comerciais Escriturais: Serão emitidas 100.000 (cem mil) Notas Comerciais Escriturais, sendo certo que a quantidade de Notas Comerciais Escriturais originalmente ofertada poderá ser aumentada, no caso de excesso de demanda, após consulta e concordância prévia da Devedora e do Coordenador Líder, em até 25% (vinte e cinco por cento), equivalente a 25.000 (vinte e cinco mil) CRI ("Opção de Lote Adicional"), caso haja o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, podendo chegar, neste caso, à quantidade de 125.000 (cento e vinte e cinco mil), totalizando R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"). A quantidade final de Notas Comerciais Escriturais a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que o Termo de Emissão será objeto de aditamento, sem de **(a)** aprovação da Securitizadora e demais Partes do Termo de Emissão, **(b)** deliberação societária adicional da Devedora ou Avalistas ou **(c)** aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI. Na hipótese de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI, o Valor Total da Emissão e a quantidade das Notas Comerciais Escriturais, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais Escriturais não integralizadas, a ser formalizado por meio do Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a quantidade mínima de 50.000 (cinquenta mil) Notas Comerciais Escriturais, correspondente a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização ("Montante Mínimo");

(xiii) Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais não será atualizado monetariamente;

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

(xiv) Remuneração das Notas Comerciais Escriturais: Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 3,00% (três inteiros por cento) ("Sobretaxa"), expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão;

(xv) Evento de Step-Up da Remuneração das Notas Comerciais: Caso, quando da emissão da classificação de risco dos CRI, a Agência de Classificação de Risco atribua aos CRI uma nota de classificação de risco (rating) que seja inferior ao mínimo equivalente a "A-.br" em escala nacional ("Evento de Step-Up"), a Sobretaxa prevista acima será alterada para 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma exponencial ("Step Up"). A majoração da Remuneração decorrente do Step-Up ocorrerá a partir da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente ao Evento de Step-Up, mantendo-se inalterados os demais termos e condições deste Termo de Emissão, e comprometendo-se a Securitizadora a comunicar a B3, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência, para alteração do percentual da Sobretaxa na Remuneração das Notas Comerciais, sem necessidade de assembleia geral de Titulares das Notas Comerciais ou alteração do Termo de Emissão, observado o procedimento previsto no Termo de Emissão.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

ANEXO II

Cronograma de Pagamentos – Juros e Amortização (Fluxo)

ANEXO CRI 1ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	26/10/2026	Sim	Não	0,0000%
2	24/11/2026	Sim	Não	0,0000%
3	24/12/2026	Sim	Não	0,0000%
4	25/1/2027	Sim	Não	0,0000%
5	24/2/2027	Sim	Não	0,0000%
6	24/3/2027	Sim	Não	0,0000%
7	26/4/2027	Sim	Não	0,0000%
8	24/5/2027	Sim	Não	0,0000%
9	24/6/2027	Sim	Não	0,0000%
10	26/7/2027	Sim	Não	0,0000%
11	24/8/2027	Sim	Não	0,0000%
12	24/9/2027	Sim	Não	0,0000%
13	25/10/2027	Sim	Sim	2,0833%
14	24/11/2027	Sim	Sim	2,1277%
15	24/12/2027	Sim	Sim	2,1739%
16	24/1/2028	Sim	Sim	2,2222%
17	24/2/2028	Sim	Sim	2,2727%
18	24/3/2028	Sim	Sim	2,3256%
19	24/4/2028	Sim	Sim	2,3810%
20	24/5/2028	Sim	Sim	2,4390%
21	26/6/2028	Sim	Sim	2,5000%
22	24/7/2028	Sim	Sim	2,5641%
23	24/8/2028	Sim	Sim	2,6316%
24	25/9/2028	Sim	Sim	2,7027%
25	24/10/2028	Sim	Sim	2,7778%
26	24/11/2028	Sim	Sim	2,8571%
27	26/12/2028	Sim	Sim	2,9412%
28	24/1/2029	Sim	Sim	3,0303%
29	26/2/2029	Sim	Sim	3,1250%
30	26/3/2029	Sim	Sim	3,2258%
31	24/4/2029	Sim	Sim	3,3333%
32	24/5/2029	Sim	Sim	3,4483%
33	25/6/2029	Sim	Sim	3,5714%
34	24/7/2029	Sim	Sim	3,7037%
35	24/8/2029	Sim	Sim	3,8462%
36	24/9/2029	Sim	Sim	4,0000%
37	24/10/2029	Sim	Sim	4,1667%

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

38	26/11/2029	Sim	Sim	4,3478%
39	24/12/2029	Sim	Sim	4,5455%
40	24/1/2030	Sim	Sim	4,7619%
41	25/2/2030	Sim	Sim	5,0000%
42	25/3/2030	Sim	Sim	5,2632%
43	24/4/2030	Sim	Sim	5,5556%
44	24/5/2030	Sim	Sim	5,8824%
45	24/6/2030	Sim	Sim	6,2500%
46	24/7/2030	Sim	Sim	6,6667%
47	26/8/2030	Sim	Sim	7,1429%
48	24/9/2030	Sim	Sim	7,6923%
49	24/10/2030	Sim	Sim	8,3333%
50	25/11/2030	Sim	Sim	9,0909%
51	24/12/2030	Sim	Sim	10,0000%
52	24/1/2031	Sim	Sim	11,1111%
53	26/2/2031	Sim	Sim	12,5000%
54	24/3/2031	Sim	Sim	14,2857%
55	24/4/2031	Sim	Sim	16,6667%
56	26/5/2031	Sim	Sim	20,0000%
57	24/6/2031	Sim	Sim	25,0000%
58	24/7/2031	Sim	Sim	33,3333%
59	25/8/2031	Sim	Sim	50,0000%
60	24/9/2031	Sim	Sim	100,0000%

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

ANEXO III

Despesas com Prestadores de Serviços

DESPESAS FLAT

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
ANBIMA	Registo da Base de Dados	A vista	0,003968%	R$ 3.968,00	0,00%	R$ 3.968,00
ANBIMA	Registro de Ofertas Públicas	A vista		R$ 14.169,00	0,00%	R$ 14.169,00
B3 | CETIP	Registro de Valor Mobiliários	A vista	0,029000%	R$ 29.000,00	0,00%	R$ 29.000,00
Lefosse e Machado Meyer	Assessores Legais	A vista		R$ 350.000,00	9,25%	R$ 385.674,93
OT	Custodia	A vista		R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
OT	Registro	A vista		R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
OT	Escrituração e Liquidação (1)	A vista		R$ 8.000,00	12,15%	R$ 9.106,43
OT	Agente fiduciário (implantação)	A vista		R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
OT	Agente fiduciário (anual)	A vista		R$ 17.000,00	12,15%	R$ 19.351,17
OT	Escriturador das Notas Comerciais (4)	A vista		R$ 4.500,00	12,15%	R$ 5.122,37
Moody's	Agência de Classificação de Risco (Implantação)	A vista		R$ 65.000,00	0,00%	R$ 65.000,00
Canal	Taxa de Emissão	A vista		R$ 35.000,00	16,33%	R$ 41.831,00
Genial	Coordenador Líder	A vìsta		R$ 3.000.000,00	9,65%	R$ 3.320.420,59
Canal	Taxa de Gestão (2)	A vista		R$ 4.000,00	16,33%	R$ 4.780,69
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000%	R$ 37.500,00	0,00%	R$ 37.500,00
Luz	Printer	A vista		R$ 5.310,00	0,00%	R$ 5.310,00

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

TOTAL	**R$ 3.588.547,00**		**R$ 3.958.308,73**

(1) + R$5.400,00 anual por Série adicional, a partir da 2ª (inclusive); (2) Será devido o valor adicional de R$650 mensais por série adicional, se aplicável, a partir da 2ª; (3) por conta; (4) + R$ 4.500,00 por ano por série adicional, a partir da 2ª (inclusive);

DESPESAS RECORRENTES

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 | CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,000800%	R$ 800,00	0,00%	R$ 800,00
B3 | CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,002000%	R$ 2.000,00	0,00%	R$ 2.000,00
B3 | CETIP	Taxa de utilização B3 | Cetip	Mensal		R$ 100,00	0,00%	R$ 100,00
OT	Custodiante	Anual		R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
OT	Escrituração e Liquidação (1)	Anual		R$ 8.000,00	12,15%	R$ 9.106,43
OT	Agente fiduciário (anual)	Anual		R$ 17.000,00	12,15%	R$ 19.351,17
OT	Escriturador das Notas Comerciais (4)	Anual		R$ 4.500,00	12,15%	R$ 5.122,37
Moody's	Agência de Classificação de Risco (Atualização)	Anual		R$ 70.000,00	0,00%	R$ 70.000,00
Canal	Taxa de Gestão (2)	Mensal		R$ 4.000,00	11,15%	R$ 4.501,97
Contabilidade	Contabilidade	Mensal		R$ 350,00	0,00%	R$ 350,00
Itaú	Tarifa conta do patrimônio separado (3)	Mensal		R$ 200,00	0,00%	R$ 200,00
Auditor	Auditoria	Anual		R$ 4.500,00	13,65%	R$ 5.211,35
				R$ 116.450,00		**R$ 122.434,80**

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

ANEXO IV-A

Declaração da Emissora

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1234, conjuntos 41 a 44, CEP 01451-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, de sua 195ª (centésima nonagésima quinta) emissão, série única ("CRI" e "Emissão", respectivamente), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, figura como agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, representados pelas CCI, do Fundo de Despesas, da Conta Centralizadora e dos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos;

(ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no "*Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 195ª (centésima nonagésima quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela FGR Incorporações S.A.*", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, representando os interesses dos Titulares de CRI ("Termo de Securitização");

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e

(v) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução CVM 160, encontra-se (i) registrada perante a CVM sob o código nº 94, na categoria "S1", com registro datado de 01/06/2022, e (ii) em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, [data].

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

_____ _____

Nome: [●]
Cargo: [●]

Nome: [●]
Cargo: [●]

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

ANEXO IV-B

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910
Cidade/Estado: São Paulo/SP
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: [•]
Número do Documento de Identidade: [•]
CPF nº: [•]

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 195ª (centésima nonagésima quinta)
Número da Série: Única
Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Quantidade: 100.000 (cem mil) CRI
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada, 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, a CVM e sempre que possível, a B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [data].

[assinaturas]

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

ANEXO IV-C

Declaração da Instituição Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Termo de Emissão da 3ª (terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da FGR Incorporações S.A.*", celebrado em 9 de julho de 2026, entre a Instituição Custodiante e a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1234, conjuntos 41 a 44, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob n° 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), **DECLARAM**, para os fins do artigo 33, inciso I e artigo 34 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), que lhe foi entregue para custódia: 1 (uma via), assinada digitalmente, do Termo de Securitização (conforme definido abaixo); 1 (uma) via assinada digitalmente do Termo de Emissão; 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização, a CCI (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI), emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI, encontra-se devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 195ª (centésima nonagésima quinta) Emissão, em Série Única ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Securitizadora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do "*Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 195ª (centésima nonagésima quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela FGR Incorporações S.A.*", celebrado em 9 de julho de 2026, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33, inciso I e 34 da Resolução CVM 60.

São Paulo, [data].

[assinaturas]

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

ANEXO V

Destinação de Recursos

Tabela "a"
Identificação do Empreendimento Imobiliário

Imóvel	RGI	Matrícula	Endereço	Proprietário e CNPJ	Está sob regime de incorporação?	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	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Empreendimento Jardins Grécia	RI de Senador Canedo	58.889	Avenida José Frauzino – Jardins Grécia (em frente ao Jardins Bolonha) Senador Canedo/GO-	FGR INCORPORAÇÕES JARDINS GRÉCIA LTDA CNPJ:47.370.562/0001-90	Sim. Loteamento aprovado pela lei n° 6766 com incorporação de casas, nos moldes previstos no	Não	100.000.000,00	100%	Sim

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

			CEP: 75.251-082		artigo 68 da 4501				

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

ANEXO V-A

Modelo de Relatório de Verificação Semestral de Destinação dos Recursos

Relatório Acerca da Aplicação dos Recursos da Emissão

Aos cuidados de
[●]
[●]At.: **[●]**

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]
Com cópia para:
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
At.: [●]
FGR INCORPORAÇÕES S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, categoria A, com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado do Goiás, na Avenida Primeira Avenida, S/N, Quadra 01-B, Lotes 16, 17 e 18, Condomínio Emp. Village, Cidade Vera Cruz, CEP: 74.934-600, inscrita no CNPJ sob o nº 02.171.304/0001-47 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCEG sob o nº 523.0000.790.9, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora das Notas Comerciais Escriturais (conforme definido no Termo de Emissão) ("Devedora"), vem, em cumprimento ao disposto na Cláusula 3.6.3 do "*Termo de Emissão da 3ª (terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da FGR Incorporações S.A.*", celebrado em 10 de julho de 2026 ("Termo de Emissão"), conforme aditado, atestar que, no período compreendido entre [●] e [●], a Devedora destinou R$ [●] ([●] reais) dos recursos captados por meio das Notas Comerciais Escriturais para os fins imobiliários descritos abaixo:

Acompanha a presente declaração os comprovantes dos gastos, na forma do Anexo A à presente declaração.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4



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

São Paulo, [●] de [●] de [●]

Atenciosamente,

FGR INCORPORAÇÕES S.A.

(*inserir assinaturas*)

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

ANEXO VI

Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos Referentes às Despesas Futuras

Cronograma Tentativo e Indicativo de utilização dos Recursos no Empreendimento Imobiliário

Despesas a serem incorridas pela Emitente para aquisição e/ou construção do Empreendimento Imobiliário, totalizando o montante de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais).

Empreendimento Imobiliário	**Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)**	**1 SEM 2027**	**2 SEM 2027**	**1 SEM 2028**	**2 SEM 2028**	**1 SEM 2029**	**2 SEM 2029**	**1 SEM 2030**	**2 SEM 2030**
Empreendimento Casas Jardins Grécia	100.000.000,00	R$ 2.000.000,00	R$ 4.000.000,00	R$ 7.000.000,00	R$ 16.000.000,00	R$ 19.000.000,00	R$ 30.000.000,00	R$ 17.000.000,00	R$ 5.000.000,00
	100%	2%	4%	7%	16%	19%	30%	17%	5%

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

ANEXO VII

Cronograma Histórico de Aquisição, Desenvolvimento e Construção de Empreendimentos Imobiliários em Geral

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; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral (Em milhares de reais)	
2023	R$ 333.397.227,45
2024	R$ 607.029.913,39
2025	R$ 566.175.907,34
Total	R$ 1.506.603.048,18

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Autorregulação ANBIMA Securitizadoras | Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário

ANEXO VIII - FORMULÁRIO B3

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 3ª	Série ÚNICA
Data de emissão 09 de julho de 2026	Data de vencimento 24/09/2031	Quantidade 100.000 (cem mil)	Preço unitário (R$) 1.000	Valor de Emissão (R$) R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)
Instituição Custodiante OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.		Classe Não aplicável	Lote adicional (Sim/Não) Sim (25%)	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) 1ª integralização dos CRI
Lastro Notas Comerciais Escriturais	Razão Social dos Devedores FGR INCORPORAÇÕES S.A.			CNPJ dos Devedores 02.171.304/0001-47
Devedor é cia aberta? Sim	Devedor é EGEM ou EFRF? Não	Concentração (Tipo de Lastro) Concentrado	Devedor divulgou DF? Não aplicável	
Regime Fiduciário Sim	Previsão de revolvência Não	Valor em R$ do lastro adquirido na data de emissão R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)		

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) D.I. com defasagem de 4 dias do lastro	**Taxa de juros 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescido de um *spread* de 3,00%**	**Critério juros 252**	**Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido) Dia Útil**
Incorporação de juros? Não	**Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Mensal, nas datas previstas no Anexo I**	**Carência p/ pgto de juros – a partir de Não**	**Periodicidade de amortização Mensal, a partir do 13º mês**
Dia de pgto da amortização Mensalmente, a partir do 13º mês, conforme fluxo do Anexo II	**Carência p/ pgto de amortização – a partir de Sim, 12 meses a contar da Data de Emissão**	**Base para amortização Price**	**Segue caderno de fórmulas B3? Sim**
Garantia Fidejussória? Não	**Razão Social do Garantidor Não aplicável**		**CNPJ do Garantidor Não aplicável**
Garantia Real? Não	**Razão Social do Garantidor Não aplicável**		**CNPJ do Garantidor Não aplicável**
Descrição da garantia Regime Fiduciário			
Admite resgate? Sim	**Resgate a partir de A partir do 25º mês contado da primeira Data de Integralização, a critério da Devedora**	**Fórmula de resgate Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização, com prêmio**	
Admite amortex? Sim	**Amortex a partir de Data de emissão A partir do 25º mês contado da primeira Data de Integralização,**	**Fórmula de amortex Nos termos da Cláusula 6.5 do Termo de Securitização, com prêmio**	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

	a critério da Devedora, limitada a 98% do VN			
Admite recompra? **Não aplicável**	**Recompra a partir de** **Não aplicável**	**Cláusula de vcto antecipado?** **Sim, conforme Cláusula 6 do Termo de Securitização**		**Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não)** **Sim**
Tipo de oferta Pública	**Rito da Oferta** Automático	**Público da oferta** Qualificado	**Bookbuilding** Sim	**Distribuição parcial** Sim
Regime de colocação Melhores esforços	**Forma de integralização** À vista e em moeda corrente nacional, no ato da sua subscrição, em cada Data de Integralização	**Admite ágio ou deságio** Sim	**Admite chamada de capital?** Não	**Data de início de negociação** Conforme anúncio de início
Título sustentável Não	**Certificado por** Não aplicável	**Data da verificação** Não aplicável	**Guia de padronização** Não aplicável	**Rating** Sim

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

ANEXO IX

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Emissora: CANAL CIA SEC 110E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 110
Volume na Data de Emissão: R$ 17.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 17000
Data de Vencimento: 14/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação referente ao 2º semestre de 2025;	

Emissora: CANAL CIA SEC 111E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 11.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 20/07/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 12,89% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) LUCAS HENRIQUE DE PAULA SANTOS, (b) THAIS HELENA DE PAULA SANTOS, e (c) HOMERO DE PAULA SANTOS NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 34,33% das Quotas da THL PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 30.073.432/0001-93; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n°s 52.532, 52.534, 52.535, 52.536, 52.537, 52.538, 52.539, 52.540, 52.541, 52.542, 52.544, 52.545, 52.546, 52.547, 52.548, 52.550, 52.551, 52.553, 52.554 52.555, 52.556, 52.557, 52.558, 52.559, 52.560, 52.561, 52.564, 52.564, 52.567, 52.568, 52.569, 52.570, 52.571, 52.572, 52.573, 52.574, 52.575, 52.576, 52.577, 52.578, 52.580, 52.581, 52.582, 52.583, 52.584, 52.585, 52.586, 52.587, 52.588, 52.589, 52.590, 52.591, 52.592, 52.593, 52.594, 52.595, 52.596, 52.597, 52.598, 52.599, 52.600, 52.601, 52.602, 52.603, 52.604, 52.605, 52.606, 52.607, 52.608, 52.609, 52.610, 52.611, 52.612, 52.613, 52.614, 52.615, 52.617, 52.618, 52.619, 52.620, 52.621, 52.622, 52.623, 52.624, 52.625, 52.626, 52.627, 52.628, 52.629, 52.630, 52.631, 52.632, 52.633, 52.634, 52.635,	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

52.636, 52.637, 52.638, 52.639, 52.640, 52.641, 52.642, 53.643, 52.644, 52.645, 52.646, 52.647, 52.649, 52.650, 52.652, 52.653, 52.654, 52.655, 52.656, 52.657, 52.659, 52.660, 52.661, 52.662, 52.663, 52.664, 52.665, 52.666, 52.667, 52.668, 52.669, 52.670, 52.671, 52.671, 52.672, 51.674, 52.675, 52.676, 52.677, 52.681, 52.684 52.685, 52.686, 52.687, 52.688, 52.689, 52.690, 52.691, 52.692, 52.693, 52.694, 52.695, 52.696, 52.697, 52.698, 52.700, 52.701, 52.702, 52.703, 52.704, 52.705, 52.706, 52.707, 52.708, 52.709, 52.710, 52.711, 52.712, 52.996, 52.715, 52.717, 52.997, 52.904, 52.905, 52.906, 52.923, 53.089, 53.155, 53.175, 52.728, 52.729, 52.730, 53.178, 53.197, 53.198, 52.713, 52.735, 52.736, 52.737, 52.738, 52.738, 52.739, 52.740, 52.741, 52.742, 52.743, 52.744, 52.745, 52.746, 52.747, 52.748, 52.750, 52.751, 52.753, 52.754, 52.755, 52.756, 52.757, 52.758, 52.759, 52.760, 52.761, 52.762, 52.763, 52.764, 52.765, 52.766, 52.767, 52.768, 52.769, 52.771, 52.772, 52.773, 52.774, 52.775, 52.776, 52.777, 52.779, 52.780, 52.783, 52.784, 52.785, 52.786, 52.531, 52.531, 52.791, 52.792, 52.793, 52.794, 52.795, 52.796, 52.797, 52.798, 52.799, 52.800, 52.802, 7.760, 52.803, 52.718, 52.719, 52.808, 52.809, 52.810, 52.811, 52.812, 52.813, 52.814, 52.815, 52.818, 52.819, 52.820, 52.821, 52.822, 52.823, 52.824, 52.825, 52.826, 52.827, 53.828, 52.829, 52.830, 52.831, 52.832, 52.833, 52.834, 52.835, 52.803, 52.861, 52.889, 52.890, 52.891, 52.718, 52.895, 52.896, 52.897, 52.903, 52.907, 52.912, 52.913, 52.914, 52.915, 52.924, 52.925, 52.927, 52.928, 52.929, 52.930, 52.931, 52.934, 52.940, 52.943, 52.944, 52.948, 52.916, 52.917, 52.949, 52.951, 52.954, 52.955, 52.956, 52.957, 52.958, 52.959, 52.960, 52.961, 52.962, 52.963, 52.964, 52.966, 52.965, 52.968, 52.976, 52.977, 52.978, 52.980, 52.981, 52.982, 52.941, 52.983, 52.984, 52.985, 52.986, 52.987, 52.988, 52.989, 52.990, 52.991, 52.992, 52.993, 52.994, 53.077, 53.078, 53.079, 53.080, 53.081, 53.082, 53.084, 53.085, 53.086, 53.088, 53.137, 53.138, 53.139, 52.969, 52.970, 53.144, 53.145, 53.146, 53.147, 53.148, 53.148, 53.149, 53.150, 53.151, 53.152,53.154, 53.156, 53.159, 53.161, 53.155, 53.162, 53.163, 53.167, 53.168, 53.169, 53.172, 53.173, 53.176, 53.008, 53.009, 53.010, 53.011, 53.027, 53.028, 53.029, 53.177, 53.179, 53.180, 53.181, 53.182, 53.183, 53.184, 53.185, 53.186, 53.187, 53.188, 53.189, 53.190, 53.191, 53.194, 53.195, 53.196, 52.720, 52.723, 52.723, 52.724, 52.725, 52.727, 52.726, 52.727, 52.732, 52.732, 52.733, 52.734, 52.806, 52.807, 52.894, 52.901, 7.760, 52.908, 52.909, 52.531, 52.531, 52.918, 52.919, 52.920, 52.921, 52.932, 52.933, 52.935, 52.936, 52.937, 52.938, 52.939, 53.170, 53.171, 53.172, 2.946, 52.947, 52.950, 52.952, 52.966, 52.967, 52.974, 52.975, 52.995, 53.076, 53.083, 53.140, 53.141, 53.142, 53.143, 53.153, 53.157, 53.158, 53.160, 53.164, 53.165, 53.166, 53.174, 53.192, 53.193, 53.199, 53.202, 53.203, 53.087, 53.200, 53.201, 52.926, 53.204, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá/SP; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Emissora: CANAL CIA SEC 111E	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000,00	**Quantidade de ativos:** 100
Data de Vencimento: 20/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 20% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) LUCAS HENRIQUE DE PAULA SANTOS, (b) THAIS HELENA DE PAULA SANTOS, e (c) HOMERO DE PAULA SANTOS NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 34,33% das Quotas da THL PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 30.073.432/0001-93; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n°s 52.532, 52.534, 52.535, 52.536, 52.537, 52.538, 52.539, 52.540, 52.541, 52.542, 52.544, 52.545, 52.546, 52.547, 52.548, 52.550, 52.551, 52.553, 52.554 52.555, 52.556, 52.557, 52.558, 52.559, 52.560, 52.561, 52.564, 52.564, 52.567, 52.568, 52.569, 52.570, 52.571, 52.572, 52.573, 52.574, 52.575, 52.576, 52.577, 52.578, 52.580, 52.581, 52.582, 52.583, 52.584, 52.585, 52.586, 52.587, 52.588, 52.589, 52.590, 52.591, 52.592, 52.593, 52.594, 52.595, 52.596, 52.597, 52.598, 52.599, 52.600, 52.601, 52.602, 52.603, 52.604, 52.605, 52.606, 52.607, 52.608, 52.609, 52.610, 52.611, 52.612, 52.613, 52.614, 52.615, 52.617, 52.618, 52.619, 52.620, 52.621, 52.622, 52.623, 52.624, 52.625, 52.626, 52.627, 52.628, 52.629, 52.630, 52.631, 52.632, 52.633, 52.634, 52.635, 52.636, 52.637, 52.638, 52.639, 52.640, 52.641, 52.642, 53.643, 52.644, 52.645, 52.646, 52.647, 52.649, 52.650, 52.652, 52.653, 52.654, 52.655, 52.656, 52.657, 52.659, 52.660, 52.661, 52.662, 52.663, 52.664, 52.665, 52.666, 52.667, 52.668, 52.669, 52.670, 52.671, 52.671, 52.672, 51.674, 52.675, 52.676, 52.677, 52.681, 52.684 52.685, 52.686, 52.687, 52.688, 52.689, 52.690, 52.691, 52.692, 52.693, 52.694, 52.695, 52.696, 52.697, 52.698, 52.700, 52.701, 52.702, 52.703, 52.704, 52.705, 52.706, 52.707, 52.708, 52.709, 52.710, 52.711, 52.712, 52.996, 52.715, 52.717, 52.997, 52.904, 52.905, 52.906, 52.923, 53.089, 53.155, 53.175, 52.728, 52.729, 52.730, 53.178, 53.197, 53.198, 52.713, 52.735, 52.736, 52.737, 52.738, 52.738, 52.739, 52.740, 52.741, 52.742, 52.743, 52.744, 52.745, 52.746, 52.747, 52.748, 52.750, 52.751, 52.753, 52.754, 52.755, 52.756, 52.757, 52.758, 52.759, 52.760, 52.761, 52.762, 52.763, 52.764, 52.765, 52.766, 52.767, 52.768, 52.769, 52.771, 52.772, 52.773, 52.774, 52.775, 52.776, 52.777, 52.779, 52.780, 52.783, 52.784, 52.785, 52.786, 52.531, 52.531, 52.791, 52.792, 52.793, 52.794, 52.795, 52.796, 52.797, 52.798, 52.799, 52.800, 52.802, 7.760, 52.803, 52.718, 52.719, 52.808, 52.809, 52.810, 52.811, 52.812, 52.813, 52.814, 52.815, 52.818, 52.819, 52.820, 52.821, 52.822, 52.823, 52.824, 52.825, 52.826, 52.827, 53.828, 52.829, 52.830, 52.831, 52.832, 52.833, 52.834, 52.835, 52.803, 52.861, 52.889, 52.890, 52.891, 52.718, 52.895, 52.896, 52.897, 52.903, 52.907, 52.912, 52.913, 52.914, 52.915, 52.924, 52.925, 52.927, 52.928, 52.929, 52.930, 52.931, 52.934, 52.940, 52.943, 52.944, 52.948, 52.916, 52.917, 52.949, 52.951, 52.954, 52.955, 52.956, 52.957, 52.958, 52.959, 52.960, 52.961, 52.962, 52.963, 52.964, 52.966, 52.965, 52.968, 52.976, 52.977, 52.978, 52.980, 52.981, 52.982, 52.941, 52.983, 52.984, 52.985, 52.986, 52.987, 52.988, 52.989, 52.990, 52.991, 52.992, 52.993, 52.994, 53.077, 53.078, 53.079, 53.080, 53.081, 53.082, 53.084, 53.085, 53.086, 53.088, 53.137, 53.138, 53.139, 52.969, 52.970, 53.144, 53.145, 53.146, 53.147, 53.148, 53.148, 53.149, 53.150, 53.151, 53.152,53.154, 53.156, 53.159, 53.161, 53.155, 53.162, 53.163, 53.167, 53.168, 53.169, 53.172, 53.173, 53.176, 53.008, 53.009, 53.010, 53.011, 53.027, 53.028, 53.029, 53.177, 53.179, 53.180, 53.181, 53.182, 53.183, 53.184, 53.185, 53.186, 53.187, 53.188, 53.189, 53.190, 53.191, 53.194, 53.195, 53.196, 52.720, 52.723, 52.723, 52.724, 52.725, 52.727, 52.726, 52.727, 52.732, 52.732, 52.733, 52.734, 52.806, 52.807, 52.894, 52.901, 7.760, 52.908, 52.909, 52.531, 52.531, 52.918, 52.919, 52.920, 52.921, 52.932, 52.933, 52.935, 52.936, 52.937, 52.938, 52.939, 53.170, 53.171, 53.172, 2.946, 52.947, 52.950, 52.952, 52.966, 52.967, 52.974, 52.975, 52.995, 53.076, 53.083, 53.140, 53.141, 53.142, 53.143, 53.153, 53.157, 53.158, 53.160, 53.164, 53.165, 53.166, 53.174, 53.192, 53.193, 53.199, 53.202, 53.203, 53.087, 53.200, 53.201, 52.926, 53.204, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá/SP; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Emissora: CANAL CIA SEC 111E	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 19/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) LUCAS HENRIQUE DE PAULA SANTOS, (b) THAIS HELENA DE PAULA SANTOS, e (c) HOMERO DE PAULA SANTOS NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 34,33% das Quotas da THL PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 30.073.432/0001-93; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n°s 52.532, 52.534, 52.535, 52.536, 52.537, 52.538, 52.539, 52.540, 52.541, 52.542, 52.544, 52.545, 52.546, 52.547, 52.548, 52.550, 52.551, 52.553, 52.554 52.555, 52.556, 52.557, 52.558, 52.559, 52.560, 52.561, 52.564, 52.564, 52.567, 52.568, 52.569, 52.570, 52.571, 52.572, 52.573, 52.574, 52.575, 52.576, 52.577, 52.578, 52.580, 52.581, 52.582, 52.583, 52.584, 52.585, 52.586, 52.587, 52.588, 52.589, 52.590, 52.591, 52.592, 52.593, 52.594, 52.595, 52.596, 52.597, 52.598, 52.599, 52.600, 52.601, 52.602, 52.603, 52.604, 52.605, 52.606, 52.607, 52.608, 52.609, 52.610, 52.611, 52.612, 52.613, 52.614, 52.615, 52.617, 52.618, 52.619, 52.620, 52.621, 52.622, 52.623, 52.624, 52.625, 52.626, 52.627, 52.628, 52.629, 52.630, 52.631, 52.632, 52.633, 52.634, 52.635, 52.636, 52.637, 52.638, 52.639, 52.640, 52.641, 52.642, 53.643, 52.644, 52.645, 52.646, 52.647, 52.649, 52.650, 52.652, 52.653, 52.654, 52.655, 52.656, 52.657, 52.659, 52.660, 52.661, 52.662, 52.663, 52.664, 52.665, 52.666, 52.667, 52.668, 52.669, 52.670, 52.671, 52.671, 52.672, 51.674, 52.675, 52.676, 52.677, 52.681, 52.684 52.685, 52.686, 52.687, 52.688, 52.689, 52.690, 52.691, 52.692, 52.693, 52.694, 52.695, 52.696, 52.697, 52.698, 52.700, 52.701, 52.702, 52.703, 52.704, 52.705, 52.706, 52.707, 52.708, 52.709, 52.710, 52.711, 52.712, 52.996, 52.715, 52.717, 52.997, 52.904, 52.905, 52.906, 52.923, 53.089, 53.155, 53.175, 52.728, 52.729, 52.730, 53.178, 53.197, 53.198, 52.713, 52.735, 52.736, 52.737, 52.738, 52.738, 52.739, 52.740, 52.741, 52.742, 52.743, 52.744, 52.745, 52.746, 52.747, 52.748, 52.750, 52.751, 52.753, 52.754, 52.755, 52.756, 52.757, 52.758, 52.759, 52.760, 52.761, 52.762, 52.763, 52.764, 52.765, 52.766, 52.767, 52.768, 52.769, 52.771, 52.772, 52.773, 52.774, 52.775, 52.776, 52.777, 52.779, 52.780, 52.783, 52.784, 52.785, 52.786, 52.531, 52.531, 52.791, 52.792, 52.793, 52.794, 52.795, 52.796, 52.797, 52.798, 52.799, 52.800, 52.802, 7.760, 52.803, 52.718, 52.719, 52.808, 52.809, 52.810, 52.811, 52.812, 52.813, 52.814, 52.815, 52.818, 52.819, 52.820, 52.821, 52.822, 52.823, 52.824, 52.825, 52.826, 52.827, 53.828, 52.829, 52.830, 52.831, 52.832, 52.833, 52.834, 52.835, 52.803, 52.861, 52.889, 52.890, 52.891, 52.718, 52.895, 52.896, 52.897, 52.903, 52.907, 52.912, 52.913, 52.914, 52.915, 52.924, 52.925, 52.927, 52.928, 52.929, 52.930, 52.931, 52.934, 52.940, 52.943, 52.944, 52.948, 52.916, 52.917, 52.949, 52.951, 52.954, 52.955, 52.956, 52.957, 52.958, 52.959, 52.960, 52.961, 52.962, 52.963, 52.964, 52.966, 52.965, 52.968, 52.976, 52.977, 52.978, 52.980, 52.981, 52.982, 52.941, 52.983, 52.984, 52.985, 52.986, 52.987, 52.988, 52.989, 52.990, 52.991, 52.992, 52.993, 52.994, 53.077, 53.078, 53.079, 53.080, 53.081, 53.082, 53.084, 53.085, 53.086, 53.088, 53.137, 53.138, 53.139, 52.969, 52.970, 53.144, 53.145, 53.146, 53.147, 53.148, 53.148, 53.149, 53.150, 53.151, 53.152,53.154, 53.156, 53.159, 53.161, 53.155, 53.162, 53.163, 53.167, 53.168, 53.169,	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

53.172, 53.173, 53.176, 53.008, 53.009, 53.010, 53.011, 53.027, 53.028, 53.029, 53.177, 53.179, 53.180, 53.181, 53.182, 53.183, 53.184, 53.185, 53.186, 53.187, 53.188, 53.189, 53.190, 53.191, 53.194, 53.195, 53.196, 52.720, 52.723, 52.723, 52.724, 52.725, 52.727, 52.726, 52.727, 52.732, 52.732, 52.733, 52.734, 52.806, 52.807, 52.894, 52.901, 7.760, 52.908, 52.909, 52.531, 52.531, 52.918, 52.919, 52.920, 52.921, 52.932, 52.933, 52.935, 52.936, 52.937, 52.938, 52.939, 53.170, 53.171, 53.172, 2.946, 52.947, 52.950, 52.952, 52.966, 52.967, 52.974, 52.975, 52.995, 53.076, 53.083, 53.140, 53.141, 53.142, 53.143, 53.153, 53.157, 53.158, 53.160, 53.164, 53.165, 53.166, 53.174, 53.192, 53.193, 53.199, 53.202, 53.203, 53.087, 53.200, 53.201, 52.926, 53.204, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá/SP; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Emissora: CANAL CIA SEC 111E	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 3.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 3100
Data de Vencimento: 19/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 13,01% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) LUCAS HENRIQUE DE PAULA SANTOS, (b) THAIS HELENA DE PAULA SANTOS, e (c) HOMERO DE PAULA SANTOS NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 34,33% das Quotas da THL PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 30.073.432/0001-93; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n°s 52.532, 52.534, 52.535, 52.536, 52.537, 52.538, 52.539, 52.540, 52.541, 52.542, 52.544, 52.545, 52.546, 52.547, 52.548, 52.550, 52.551, 52.553, 52.554 52.555, 52.556, 52.557, 52.558, 52.559, 52.560, 52.561, 52.564, 52.564, 52.567, 52.568, 52.569, 52.570, 52.571, 52.572, 52.573, 52.574, 52.575, 52.576, 52.577, 52.578, 52.580, 52.581, 52.582, 52.583, 52.584, 52.585, 52.586, 52.587, 52.588, 52.589, 52.590, 52.591, 52.592, 52.593, 52.594, 52.595, 52.596, 52.597, 52.598, 52.599, 52.600, 52.601, 52.602, 52.603, 52.604, 52.605, 52.606, 52.607, 52.608, 52.609, 52.610, 52.611, 52.612, 52.613, 52.614, 52.615, 52.617, 52.618, 52.619, 52.620, 52.621, 52.622, 52.623, 52.624, 52.625, 52.626, 52.627, 52.628, 52.629, 52.630, 52.631, 52.632, 52.633, 52.634, 52.635, 52.636, 52.637, 52.638, 52.639, 52.640, 52.641, 52.642, 53.643, 52.644, 52.645, 52.646, 52.647, 52.649, 52.650, 52.652, 52.653, 52.654, 52.655, 52.656, 52.657, 52.659, 52.660, 52.661, 52.662, 52.663, 52.664, 52.665, 52.666, 52.667, 52.668, 52.669, 52.670, 52.671, 52.671, 52.672, 51.674, 52.675, 52.676, 52.677, 52.681, 52.684 52.685, 52.686, 52.687, 52.688, 52.689, 52.690, 52.691, 52.692, 52.693, 52.694, 52.695, 52.696, 52.697, 52.698, 52.700, 52.701, 52.702, 52.703, 52.704, 52.705, 52.706, 52.707, 52.708, 52.709, 52.710, 52.711, 52.712, 52.996, 52.715, 52.717, 52.997, 52.904, 52.905, 52.906, 52.923, 53.089, 53.155, 53.175, 52.728, 52.729, 52.730, 53.178, 53.197, 53.198, 52.713, 52.735, 52.736, 52.737, 52.738, 52.738, 52.739, 52.740, 52.741, 52.742, 52.743, 52.744, 52.745, 52.746, 52.747, 52.748, 52.750, 52.751, 52.753, 52.754, 52.755, 52.756, 52.757, 52.758, 52.759, 52.760, 52.761, 52.762, 52.763, 52.764, 52.765, 52.766, 52.767, 52.768, 52.769, 52.771, 52.772, 52.773, 52.774, 52.775, 52.776, 52.777, 52.779, 52.780, 52.783, 52.784, 52.785,	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

52.786, 52.531, 52.531, 52.791, 52.792, 52.793, 52.794, 52.795, 52.796, 52.797, 52.798, 52.799, 52.800, 52.802, 7.760, 52.803, 52.718, 52.719, 52.808, 52.809, 52.810, 52.811, 52.812, 52.813, 52.814, 52.815, 52.818, 52.819, 52.820, 52.821, 52.822, 52.823, 52.824, 52.825, 52.826, 52.827, 53.828, 52.829, 52.830, 52.831, 52.832, 52.833, 52.834, 52.835, 52.803, 52.861, 52.889, 52.890, 52.891, 52.718, 52.895, 52.896, 52.897, 52.903, 52.907, 52.912, 52.913, 52.914, 52.915, 52.924, 52.925, 52.927, 52.928, 52.929, 52.930, 52.931, 52.934, 52.940, 52.943, 52.944, 52.948, 52.916, 52.917, 52.949, 52.951, 52.954, 52.955, 52.956, 52.957, 52.958, 52.959, 52.960, 52.961, 52.962, 52.963, 52.964, 52.966, 52.965, 52.968, 52.976, 52.977, 52.978, 52.980, 52.981, 52.982, 52.941, 52.983, 52.984, 52.985, 52.986, 52.987, 52.988, 52.989, 52.990, 52.991, 52.992, 52.993, 52.994, 53.077, 53.078, 53.079, 53.080, 53.081, 53.082, 53.084, 53.085, 53.086, 53.088, 53.137, 53.138, 53.139, 52.969, 52.970, 53.144, 53.145, 53.146, 53.147, 53.148, 53.148, 53.149, 53.150, 53.151, 53.152,53.154, 53.156, 53.159, 53.161, 53.155, 53.162, 53.163, 53.167, 53.168, 53.169, 53.172, 53.173, 53.176, 53.008, 53.009, 53.010, 53.011, 53.027, 53.028, 53.029, 53.177, 53.179, 53.180, 53.181, 53.182, 53.183, 53.184, 53.185, 53.186, 53.187, 53.188, 53.189, 53.190, 53.191, 53.194, 53.195, 53.196, 52.720, 52.723, 52.723, 52.724, 52.725, 52.727, 52.726, 52.727, 52.732, 52.732, 52.733, 52.734, 52.806, 52.807, 52.894, 52.901, 7.760, 52.908, 52.909, 52.531, 52.531, 52.918, 52.919, 52.920, 52.921, 52.932, 52.933, 52.935, 52.936, 52.937, 52.938, 52.939, 53.170, 53.171, 53.172, 2.946, 52.947, 52.950, 52.952, 52.966, 52.967, 52.974, 52.975, 52.995, 53.076, 53.083, 53.140, 53.141, 53.142, 53.143, 53.153, 53.157, 53.158, 53.160, 53.164, 53.165, 53.166, 53.174, 53.192, 53.193, 53.199, 53.202, 53.203, 53.087, 53.200, 53.201, 52.926, 53.204, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá/SP; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 99
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 26/04/2028	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatórios de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2025;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MAGEN CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 23.562.830/0001-08, (b) LIBIO LEONEL CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 12.137.163/0001-08, (c) PEDRO AUGUSTO MAGALHÃES, (d) CASSIANO PAIVA MAGALHÃES; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da SPE GARDEN INCORPORAÇÃO 002 LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.351.382/0001-85; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 369.027 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia/GO e sobre, uma vez desmembrada a Matrícula Original, as novas matrículas referentes às Unidades Autônomas descritas no Memorial de Incorporação; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) a totalidade dos valores oriundos de contratos de compra e venda das Unidades Autônomas e dos direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda das Unidades Autônomas existentes na	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

presente data e listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como os respectivos acessórios, tais como, juros, multas, atualização monetária, penalidades e indenizações, (b) todas e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, que a Cedente tenha direito de receber após uma eventual excussão da garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária, (c) todos os direitos sobre a Conta Vinculada, (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, (e) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, inter alia, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os Recebíveis depositados na Conta Vinculada;

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 136
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 22/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula atualizada com o registro da AFI. O contrato de alienação fiduciária de imóveis foi aditado em março de 2026 para fins de cumprimento da exigência cartorial. As partes aguardam o prazo de registro após cumprimento da exigência.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Seguros Garantia.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 92.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 92000
Data de Vencimento: 18/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 365.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciárias de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fiança; (v) Aval; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Liquidez; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Fundo de Reserva;	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 12
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 20/10/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Fiança: Embraed Edificações, Diego Schumacker Rosa Cequinel, Tatiana Schumacker Rosa Cequinel	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 21
Volume na Data de Emissão: R$ 30.438.000,00	**Quantidade de ativos:** 30438
Data de Vencimento: 11/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: As Fiadoras se comprometeram a ceder fiduciariamente à Emissora, sob condição suspensiva: (i) a totalidade dos direitos creditórios e quaisquer recebíveis, recursos, fundos, pagamentos, diretos ou indiretos, atuais ou futuros, inclusive recebidos a título de multas, indenizações, encargos contratuais, de titularidade das Fiadoras decorrentes (a) dos Contratos do Projeto (ii) todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, de titularidade das Fiadoras, e dos valores depositados, ou que venham a ser depositados e mantidos nas respectivas contas vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito para tais contas, ou em compensação bancária, relacionados aos recursos provenientes dos Contratos do Projeto e dos Contratos SGD; e (iii) quaisquer outros direitos creditórios, receita ou pagamentos relacionados à comercialização de energia, no mercado livre ou regulado, ou quaisquer outras receitas geradas pelos ativos dos Empreendimentos Alvo de titularidade das Fiadoras. (ii) Alienação Fiduciária das Ações: totalidade das ações, existentes e/ou futuras (Ações), representativas respectivamente do capital social das SPE de titularidade da Devedora, do capital social da Devedora, de titularidade da LC Energia, e do capital social da LC Energia, de titularidade das Acionistas da LC Energia. (iii) Alienação Fiduciária de Bem Imóvel: a serem estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais serão garantidas pela alienação fiduciária sobre a propriedade plena do Imóvel, a ser constituída pela proprietária do Imóvel sob condição suspensiva (iv) Fiança	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 29
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 25/01/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - declaração anual assinada por representante devidamente constituído pela(s) Ita Power Engenharia SPE Ltda., que indique o valor individualizado atribuído aos componentes que formam o(s) Equipamento(s) alienados fiduciariamente e considerada a depreciação contábil do ativo formado pelos componentes, os quais devem ser enviados à Securitizadora e ao Agente Fiduciário em até 15 de abril de cada ano, conforme cl. 1.3 da AF de Equipamentos - declaração anual assinada por representante devidamente constituído pela(s) Arcos Power Engenharia SPE Ltda., que indique o valor individualizado atribuído aos componentes que formam o(s) Equipamento(s) alienados fiduciariamente e considerada a depreciação contábil do ativo formado pelos componentes, os quais devem ser enviados à Securitizadora e ao Agente Fiduciário em até 15 de abril de cada ano, conforme cl. 1.3 da AF de Equipamentos - Demonstrações Financeiras anuais auditadas das Fiduciantes com nota explicativa sobre os Equipamentos alienados - aditamento semestral dos Contratos de AF de Equipamentos, para fins de atualização da lista dos Equipamentos, conforme cl. 1.7 da AF de Equipamentos - aditamento semestral dos Contratos de CF, para fins de atualização da lista dos Equipamentos, conforme cl. 1.4 da CF; - relatório semestral de destinação de recursos até o 2º semestre de 2024; Observações adicionais: - A operação foi declarada vencida antecipadamente na Assembleia Geral de Titulares dos CRI em 18/02/2025. A presente operação encontra-se vencida e com assembleia em curso negociando a excussão das garantias e/ou adoção de medidas judicias cabíveis e voltadas à recuperação de crédito.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em conjunto os imóveis da ARCOS POWER ENGENHARIA SPE LTDA e da ITA POWER ENGENHARIA SPE LTDA, cedidos fiduciariamente para pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, listados nos anexos dos contratos de AFI; (II) Alienação Fiduciária de Equipamentos: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas as fiduciantes alienam os equipamentos listados nos anexos dos contratos de AFE; (III) Cessão Fiduciária de Créditos imobiliário: Pela celebração do contrato de Cessão Fiduciária o cedente cede a securitizadora os Créditos Imobiliários; (IV) Fiança prestada pelos Fiadores Susten, Ita e Arcos; (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Juros; (VII) Fundo de Liquidez; (VIII) Fundo de Obra;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 33
Volume na Data de Emissão: R$ 42.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 42000
Data de Vencimento: 27/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10,86% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Inadimplementos no período: - Aditar AF de Equipamentos para incluir os bens cedidos como garantia da operação;
Garantias: (I) Como fiadores: GREEN PARTICIPACOES E ENERGIA S.A, ANTÔNIO TERRA DE OLIVEIRA NETO, SANDRA CRISTINA GUIMARÃES DE OLIVEIRA e FELIPE CANCADO VORCARO. (II) Cessão Fiduciária: (i) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, (ii) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados, (iii) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Cedentes e (iv) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta Vinculada (III) Alienação Fiduciária de Equipamentos: A ser constituída no Contrato de AFE (IV) Alienação Fiduciária de quotas: as Cotas das SPEs, bem como quaisquer outras cotas de emissão das SPEs ou seus sucessores (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos de Superfície (VI) Fundo de despesa: Conterá recursos necessários para fazer frente às Despesas da Operação (VII) Fundo de reserva: Conterá recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências pecuniárias (VIII) Fundo de Obras: Conterá recursos correspondentes a R$ 31.790.928,57 reais

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 43
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 22/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Recebíveis presente e futuros, oriundos das comercialização das unidades autônomas descritas no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Objeto das matrículas nº 47.672, 127.275, 127.274, 96.147, 15.666, 10.638, 10.637 e 10.363; (III) Fiança: Prestadas pelos Fiadores na Escritura de Emissão; (IV) Fundo de Reserva; (V) Fundo de Despesa;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 103.634.000,00	**Quantidade de ativos:** 103634
Data de Vencimento: 25/09/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança prestado, em conjunto, por Centro de Estudos Jurídicos do Amazonas, Patrimonial Locação de Imóveis Próprios Ltda., a Sra. GABRIELA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; Sra. GISELA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. JÚLIA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; o Sr. LEANDRO SEFFAIR LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. MARIA DO CARMO SEFFAIR LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. RITA DE CÁSSIA CUNHA E SILVA LINS DE ALBUQUERQUE e o Sr. WELLINGTON LINS DE ALBUQUERQUE;

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 13.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 13700
Data de Vencimento: 22/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Obras; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel, Matrícula nº 23.317 do Cartório de Registro de Imóveis e Protesto de Letras do 1º Ofício de Manaus, AM; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Empreendimento Alvo e BS Ville, celebrado entre a Devedora, a Construtora Colmeia, ambas na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora na qualidade de fiduciária; (vii) Fiança;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 22/10/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por MANOEL LUIZ ALVES NUNES, ROBERTA COSTA ALVES NUNES MANSANO, MGR PARTICIPAÇÕES LTDA. e VECTRA EMPREENDIMENTOS LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Benefícios Econômicos; celebrado entre a Devedora e a MGR Participações, na qualidade de fiduciantes; e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iii) Promessa de Alienação de Imóveis a ser constituída.	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 22.361.000,00	**Quantidade de ativos:** 22361
Data de Vencimento: 20/11/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças?, celebrado em 29 de novembro de 2023, entre as Fiduciantes, a Devedora e a Emissora, na qualidade de fiduciária; (ii) a Fiança prestada por (i) Embraed Edificações, conforme qualificada acima; o (ii) Diego Schumacker Rosa Cequinel (conforme qualificado na Escritura de Emissão); e a (iii) Tatiana Schumacker Rosa; (iii) o Fundo de Reservas; (iv) o Fundo de Despesas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 170.748.000,00	**Quantidade de ativos:** 170748
Data de Vencimento: 10/09/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: AF de DRS, a AF do Solo e da Propriedade Superveniente, se e quando constituída, a Fiança Bancária, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras, o Fundo de Reserva e os Seguros, quando denominados em conjunto	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 10/12/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) o Fundo de Reserva; e (v) o Fundo de Despesas.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 10.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 10500
Data de Vencimento: 23/12/2032	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 88
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 27/04/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º semestre de 2024 e 1º e 2º semestre de 2025;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) Felipe Vorcaro, (b) GREEN ENERGY INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., inscrita no CNPJ n° 39.455.170/0001-04, (c) FORGREEN ENERGIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 20.644.828/0001-90; (ii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, e que sejam decorrentes ou relacionados aos contratos de titularidade das Fiduciantes identificados no Anexo II ao presente Contrato, incluindo, sem limitação, todos e quaisquer valores, inclusive multas, encargos contratuais, juros e verbas indenizatórias que sejam ou venham a se tornar devidos às Fiduciantes, os quais deverão ser depositados e transitar na Conta Vinculada, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na respectiva conta corrente de titularidade da Interveniente Anuente, de movimentação exclusiva da Fiduciária, junto ao Banco Depositário, onde a totalidade dos Direitos dos Contratos Cedidos será arrecada, enquanto vigente o	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Fiduciantes para cobertura de equipamentos, conforme descritos e identificados no Anexo III deste Contrato, bem como aqueles que venham a ser contratados pelas Fiduciantes após a data de assinatura deste Contrato para cobertura dos novos Equipamentos, (d) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos, realizados com os recursos creditados e retidos na Conta Vinculada, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a serem distribuídos às Fiduciantes, conforme aplicável, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) Alienação Fiduciária de Cotas - foram alienadas as 100% das Cotas da (a) SPE GREEN USFV BARBACENA II LTDA., inscrita noCNPJ/MF sob o nº 53.378.435/0001-30, (b) SPE GREEN USFV BARBACENA III LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.378.408/0001-68, (c) SPE GREEN USFV BARBACENA V LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.380.893/0001-04, (d) SPE GREEN USFV ITAJUBÁ LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.264.030/0001-09, (e) SPE GREEN USFV NOVA SERRANA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.386.419/0001-27, (f) SPE GREEN USFV PIUMHÍ I LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.380.934/0001-62, (g) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI I LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.378.404/0001-80, (h) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI II LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.300.793/0001-20, (i) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI III LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.300.855/0001-02; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Reserva; (viii) Fundo de Obras.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 25/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) ALEXANDRE MELCHIORETTO, (b) DANIELA MELCHIORETTO, (c) MARCOS MELCHIORETTO, (d) MS INCORPORADORA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 05.289.609/0001-46, (e) MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 36.195.695/0001-51; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre a fração ideal de 0,87486137 da matrícula nº 34.809 Registro de Imóveis da Comarca de Barra Velha - SC; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as quotas da MS ITAJUBÁ EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 40.119.903/0001-00; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Série: 1	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 25/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) ALEXANDRE MELCHIORETTO, (b) DANIELA MELCHIORETTO, (c) MARCOS MELCHIORETTO, (d) MS INCORPORADORA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 05.289.609/0001-46, (e) MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 36.195.695/0001-51; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre a fração ideal de 0,87486137 da matrícula nº 34.809 Registro de Imóveis da Comarca de Barra Velha - SC; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as quotas da MS ITAJUBÁ EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 40.119.903/0001-00; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 25/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) ALEXANDRE MELCHIORETTO, (b) DANIELA MELCHIORETTO, (c) MARCOS MELCHIORETTO, (d) MS INCORPORADORA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 05.289.609/0001-46, (e) MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 36.195.695/0001-51; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre a fração ideal de 0,87486137 da matrícula nº 34.809 Registro de Imóveis da Comarca de Barra Velha - SC; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as quotas da MS ITAJUBÁ EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 40.119.903/0001-00; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 25/08/2027	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período:
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 06.237.833/0001-57, (b) ELLEVEN ENGENHARIA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 31.690.764/0001-80, (c) MÁRCIO MORELLI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 58.595 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Salto/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% das quotas da TORRES DE ICARAÍ INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 36.225.812/0001-82; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Amortização.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 94
Volume na Data de Emissão: R$ 14.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 14000
Data de Vencimento: 25/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referentes aos 1º e 2º Semestres de 2024 e 2025;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALDEMAR FERREIRA EMPREENDIMENTO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.408.989/0001-30, (b) PAULO SERGIO GIUGNI, (c) ROBERTO FERREIRA DE SOUZA, (d) EPSON ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.038.405/0001-01; (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre: (a) o imóvel objeto da matrícula 21.548 do 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo/SP, (b) o imóvel objeto da matrícula 21.549 do 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (c) o imóvel objeto da matrícula 274.054 do 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo/SP. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Butantã e Parque Jockey - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que que foram atribuídos dos Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% das quotas do capital social das Sociedades (EPSON INCORPORAÇÃO LTDA., inscrita o CNPJ/MF sob o nº 22.209.168/0001-44 e VALDEMAR FERREIRA EMPREENDIMENTO SPE LTDA., inscrita o CNPJ/MF sob o nº 47.408.989/0001-30), bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações.	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 99
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 26/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatórios de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2025;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MAGEN CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 23.562.830/0001-08, (b) LIBIO LEONEL CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 12.137.163/0001-08, (c) PEDRO AUGUSTO MAGALHÃES, (d) CASSIANO PAIVA MAGALHÃES; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da SPE GARDEN INCORPORAÇÃO 002 LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.351.382/0001-85; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 369.027 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia/GO e sobre, uma vez desmembrada a Matrícula Original, as novas matrículas referentes às Unidades Autônomas descritas no Memorial de Incorporação; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) a totalidade dos valores oriundos de contratos de compra e venda das Unidades Autônomas e dos direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda das Unidades Autônomas existentes na presente data e listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como os respectivos acessórios, tais como, juros, multas, atualização monetária, penalidades e indenizações, (b) todas e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, que a Cedente tenha direito de receber após uma eventual excussão da garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária, (c) todos os direitos sobre a Conta Vinculada, (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, (e) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, inter alia, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os Recebíveis depositados na Conta Vinculada;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 26/10/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) EDIFICATTO INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ n° 09.494.375/0001- 20, (b) CLAUDESIR BARCO, (c) FABIANO BARCO, (d) FERNANDO RODRIGUES DE MATOS, (e) MARIO ADRIANO BARCO, (f) GISELE BARCO DE MATOS; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis objetos das matrículas n°s 45334, 45335, 45336, 45338, 45339, 45340, 45341, 45342, 45343, 45344, 45345, 45346, 45347, 45348, 45349, 45350, 45351, 45352, 45353, 45354, 45355, 45356, 45357, 45358, 45359, 45360, 45361, 45362, 45363, 45364, 45365, 45366, 45367, 45368, 45395, 45396, 45397, 45398, 45399, 45400, 45401 45402, 45403, 45404, 45405, 45406, 45407, 45408, 45409, 45410, 45411, 45412, 45413, 45416, 45417, 45418, 45425, 45426, 45428, 45429, 45441 45442, 45443,45444, 45445, 45450, 45451, 45452, 45453 todos do Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Primavera do Leste - MT; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas do capital social da SPE Terraz Condomínio Clube Ltda., inscrita no CNPJ n° 48.068.212/0001-37; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Amortização; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 104
Volume na Data de Emissão: R$ 108.038.000,00	**Quantidade de ativos:** 108038
Data de Vencimento: 22/05/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de avaliação do imóvel, referente ao ano de 2025; - Registro do 1º aditamento a AFQ no RTD; - Relatório de Obras referente aos meses de julho a dezembro/2025; - Relatório de Tarifas de Utilização de Transporte, conforme cls. 3.3, item (iv), do Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Incide sobre imóveis de propriedade da devedora localizados no Distrito Federal, cujas matrículas são detalhadas nos documentos da operação. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Abrange a totalidade dos direitos creditórios (atuais e futuros) oriundos de contratos de concessão de direito real de uso com opção de compra ou de compra e venda de imóveis da Terracap. Os recursos são direcionados para contas centralizadoras e vinculadas para garantir o fluxo de pagamento da emissão. (iii) Fundo de Reserva: Constituído com parte dos recursos dos direitos creditórios cedidos, mantido em conta vinculada de titularidade da Securitizadora. O fundo visa garantir a liquidez necessária para o pagamento de parcelas de juros e principal em caso de descasamento no fluxo de recebíveis. (iv) Fundo de Despesas: Reserva financeira alimentada pela devedora para cobrir custos ordinários e extraordinários da operação, como taxas de órgãos reguladores (CVM, B3) e remuneração do Agente Fiduciário. Sua manutenção é essencial para a higidez jurídica e administrativa do patrimônio separado. (v) Aval e Fiança (Garantias Fidejussórias): Outorgadas por sócios ou empresas ligadas (como a Ylumak no contexto da operação Infinity mencionada	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

nos aditamentos), obrigando os garantidores como devedores solidários. Estas garantias permitem a cobrança direta dos avalistas em caso de inadimplemento da devedora principal.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 107
Volume na Data de Emissão: R$ 32.716.000,00	**Quantidade de ativos:** 32716
Data de Vencimento: 19/11/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VILA BRASIL ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 26.602.020/0001-26, (b) MAUÁ PARTICIPAÇÕES ESTRUTURADAS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.689.014/0001-90, (c) GERALDO MAGELA DA SILVA, (d) ALAN DE ALVARENGA MENEZES; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos os direitos creditórios decorrentes (a) das vendas das unidades imobiliárias dos Empreendimentos já realizadas e celebradas e listadas no ANEXO I do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) das vendas futuras das unidades imobiliárias dos Empreendimentos em estoque listados no ANEXO II do Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo em ambas as hipóteses todos os respectivos acessórios de tais direitos creditórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, juros, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Compra e Venda, sendo que tais direitos creditórios são correspondentes aos valores previstos em cada Contrato de Compra e Venda, devidos pelos Devedores diretamente às Fiduciantes, em complemento aos valores pagos por meio de financiamento da Caixa Econômica Federal, FGTS e subsídio, englobando, ainda, quaisquer outros valores que as Fiduciantes tenham a receber dos Devedores que não sejam decorrentes de financiamento da Caixa Econômica Federal, FGTS e subsídio; (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 100
Volume na Data de Emissão: R$ 185.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 185000
Data de Vencimento: 18/06/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) FGR PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.719.761/0001-47, (b) GUILHERME PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, (c) RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA, (d) ANDRE PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, (e) ANDRE PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos os direitos creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda a serem celebrados com os Compradores das Unidades ainda não comercializadas do Garantidor Cessão Fiduciária, conforme definidas no Anexo I-B do Contrato de Cessão Fiduciária, os quais incluirão inclusive, mas sem limitação a valores de principal, e seus acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos respectivos Contratos de Compra e Venda a serem celebrados; (iii) Alienação Fiduciária de Ações - sobre 100% das ações da FGR URBANISMO CENTRO-SUL S.A., inscrita no CNPJ n° 06.067.082/0001-78; (iv) Fundo de Reserva/; (v) Fundo de Despesas.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 24/07/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) HORIZONTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., inscrito no CNPJ n° 21.871.242/0001-20, (b) MASTER ADMINISTRADORA DE BENS E LOTEAMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 15.711.044/0001-05, (c) ANDRE DE SOUZA, (d) BEATRIZ ARAÚJO LEAL STUANI, (e) RAFAEL ARAÚJO LEAL; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - a totalidade das Quotas de emissão da VALE EUROPEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 39.396.710/0001-18. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre a fração ideal de 67,56602% da matrícula 58.486 do 1º Registro de Imóveis de Blumenau -SC (matrícula mãe do Empreendimento Alvo); (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) os direitos creditórios de titularidade da Fiduciante, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente dos lotes integrantes do Empreendimento Alvo comercializadas até esta data da assinatura do Contrato, (b) a promessa de cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, das futuras vendas a prazo dos lotes em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, (c) a promessa de cessão fiduciária das futuras vendas a prazo dos Lotes cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Contingência; (viii) Fundo de Obras.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Série: 1	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificar necessidade de eventuais aditamentos atualizando os direitos creditórios cedidos na forma do art. 3.9.2 do Contrato de Cessão Fiduciária;	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora EMBRAED EMPRESA BRASILEIRA DE EDIFICAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 78.530.375/0001-50; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos, sem reserva alguma, em caráter irrevogável e irretratável, livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames a propriedade resolúvel dos Recebíveis, presentes e futuros, titulados pelas Fiduciantes em relação à totalidade das Unidades Autônomas, conforme Instrumentos de Compra e Venda descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 23/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2025; - Cópia do balanço atualizado do segundo semestre de 2025 (recepcionamos o primeiro semestre apenas);	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) MODO CONSTRUÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.758.679/0001-00, (b) KIRX PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.445.224/0001-44, (c) EBR ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.340.048/0001-26, (d) PJ2 PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.399.501/0001-49, (e) VILMA DAS GRAÇAS DA SILVA, (f) JOÃO AUADA JUNIOR, (g) ENZO BIAGIO RICCETTI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 208.1850 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.601.262/0001-02.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos valores vincendos oriundos da alienação e/ou comercialização das Unidades Autônomas e dos direitos creditórios oriundos dos contratos visando à alienação e/ou à comercialização das Unidades Autônomas existentes na presente data e listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como a titularidade superveniente, dos valores vincendos oriundos dos contratos visando à alienação e/ou à comercialização das Unidades Autônomas e dos contratos visando à alienação e/ou à comercialização das Unidades	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Autônomas que venham a ser celebrados pela Cedente com relação às Unidades Autônomas, bem como os respectivos acessórios, tais como, juros, multas, atualização monetária, penalidades e indenizações, exceto os direitos objeto da Cessão Fiduciária de Aportes, firmada nesta mesma data (b) todos os direitos sobre a conta corrente de titularidade da Devedora da Conta Vinculada, , incluindo qualquer depósito, valor ou recursos lá mantidos ou a serem mantidos a qualquer tempo a partir da data de assinatura deste Contrato e até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, e todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro decorrentes de tais depósitos, valores e recursos, incluindo, sem limitação, direitos, rendimentos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a eles relacionados, presentes ou futuros, exceto os descritos na Cessão Fiduciária de Aportes, cujos direitos e obrigações estão lá regrados, (c) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas. (v) Cessão Fiduciária de Aportes - (a) todos os direitos sobre a conta corrente de titularidade da Devedora, incluindo qualquer depósito, valor ou recursos lá mantidos ou a serem mantidos a qualquer tempo a partir da data de assinatura deste Contrato e até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, e todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro decorrentes de tais depósitos, valores e recursos, incluindo, sem limitação, direitos, rendimentos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a eles relacionados, presentes ou futuros, (b) da totalidade dos recebíveis vincendos oriundos das obrigações de aportes financeiros a serem realizados em favor da sociedade em conta de participação denominada ?SH Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ? SCP? (?SCP?), bem como os respectivos acessórios, tais como, juros, multas, atualização monetária, penalidades e indenizações.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 115
Volume na Data de Emissão: R$ 252.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 252000
Data de Vencimento: 19/09/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 365.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelos Avalistas (a) GUILHERME PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, (b) RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA, (c) ANDRE PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, (d) FREDERICO PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, (e) FGR PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ n° 07.719.761/0001-47, (f) FGR INCORPORAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ n° 02.171.304/0001-47, (g) MARKET EMPREENDEDORA S.A., inscrita no CNPJ n° 03.780.699/0001-48; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas emitidas da FGR INCORPORAÇÕES JARDINS BERLIM SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 26.355.911/0001-25; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Obra; (v) Fundo de Obras Materiais; (vi) Fundo de Liquidez; (vii) Fundo de Despesas; (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos fiduciariamente de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data, à Fiduciária, os Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda e serem celebrados com os Compradores das Unidades ainda não comercializadas, os quais incluirão inclusive, mas sem limitação a valores de principal, e seus acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas,	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos respectivos Contratos de Compra e Venda a serem celebrados.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 18/09/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 11,05% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do 3º adt ao Termo de Emissão no RTD;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelos Avalistas (a) PLANET HOLDING REAL ESTATE BRASIL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 30.714.002/0001-03, e (b) SUSANNA MARCHIONNI; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre dos Lotes localizados nos setores 1 e 2; e (ii) dos setores 3 e 4, os quais são compostos somente por Lotes, conforme descritos e caracterizados na matrícula nº 10.970 do 3° Ofício de Registro de Imóveis de Aquiraz/CE; (iv) Cessão Fiduciária - foram cedidos (i) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da comercialização, presente e futura, dos lotes do setor 1 do empreendimento de natureza imobiliária, em construção no Imóvel, conforme croqui objeto do Anexo VI do Termo de Emissão, devidos pelos adquirentes e futuros adquirentes, nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes, incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Fiduciante e os adquirentes; (ii) os direitos creditórios decorrentes da titularidade da Conta Vinculada (conforme definido abaixo) na qual os recebíveis referidos no item (i) serão creditados; e (iii) o fluxo financeiro decorrente da contratação de financiamento pela Fiduciante junto à Caixa Econômica Federal para desenvolvimento das obras dos Apartamentos, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reservas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Endosso das Apólices de Seguros.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 124
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 22/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 113
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 20/10/2049	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Coobrigação - prestada pelos Cedentes: (a) ABECKER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.220.639/0001-04, (b) JACINTHO E BECKER LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.270.333/0001-90. (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos os direitos sobre os direitos creditórios decorrentes das vendas das unidades imobiliárias dos Empreendimentos já realizadas e celebradas e listadas no ANEXO I do Contrato de Cessão Fiduciária, exceto aqueles que já foram anteriormente cedidas à Fiduciária como lastro da Emissão dos CRI, nos termos do Contrato de Cessão.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 106.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 106000
Data de Vencimento: 10/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 10,25% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestado pelos Fiadores (a) FELIPE CANÇADO VORCARO, (b) GREEN ENERGY INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 39.455.170/0001-04, (c) GREEN STONE PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ nº 38.424.056/0001-46, (d) BRASIL GD INFRA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES EM INFRAESTRUTURA RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 56.101.373/0001-03; (ii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Ações (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Obras; e (viii) Fundo de Reserva.	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 23/11/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido pro (i) Carlos Alberto Leite; (ii) Francisco Carlos Leite; e (iii) José Eustáquio Leite; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação Fiduciária de Quotas sob 100% das quotas representativas do capital social da Incorporadora Irmãos Leite Ltda. Nos termos da cláusula, para fins de verificação de suficiência da garantia, a Incorporadora Irmão Leite Ltda. enviará cópia do Contrato Social anualmente; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Unidades: Alienação Fiduciária de Imóvel, registrado sob as matrículas nº 71967, 71968, 71974, 71975, 71976, 71977, 71978, 71980, 71982, 71983, 71984, 71985, 71986, 71988, 71989, 71990, 71991, 71992, 71993, 71994, 71995, 71996, 71997, 71998, 71999, 72000, 72001, 72002, 72003, 72004, 72005, 72006, 72007, 72008, 72009, 72010, 72011, 72012, 72013, 72014, 72016, 72017, 72018, 72019, 72020, 72021, 72022, 72023, 72024, 72026, 72027, 72029, 72030, 72031, 72032, 72034, 72036, 72037, 72038, 72040, 72042, 72043, 72044, 72045, 72046, 72048, 72050, 72051, 72052, 72053, 72054, 72057, 72058, 72059, 72060, 72061, 72063, 72064, 72065, 72066, 72067, 72068, 72069, 72070, 72071, 72072, 72073, 72074, 72075, 72076, 72077, 72078, 72079, 72080, 72081, 72082, 72083, 72084, 72085, 72086, 72087, 72088, 72089, 72090, 72091, 72092, 72093, 72094, 72095, 72096, 72097, 72098, 72099; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - Empreendimento: Alienação Fiduciária de Imóvel, registrado sob as matrículas de nº 64.831 do Ofício de Registro de Imóveis de Araxá/MG; (v) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Cessão Fiduciária (a) dos Direitos Creditórios, presentes e futuros, decorrentes da exploração comercial do Empreendimento "Imbiara Garden Residence", mediante comercialização das unidades; e (b) dos direitos creditórios decorrentes da titularidade da Conta Vinculada; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Apólice de Seguro.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 114
Volume na Data de Emissão: R$ 31.956.000,00	**Quantidade de ativos:** 31956
Data de Vencimento: 21/11/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000
Data de Vencimento: 23/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do 1º Aditamento à NC no RTD competente; - Aditamentos semestrais nos Contratos de Cessão Fiduciária conforme previsto na cls. 1.6 CF (Pace);	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 133
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 30/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por Adailton José dos Santos Filho (CPF nº 811.993.925-53), André Faria da Costa (CPF nº 100.756.714-76) e Due Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ nº 37.806.875/0001-95); (ii) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas: Alienação Fiduciária de Imóvel, registrado sob a matrícula nº 8446, 8456, 8470, 8483, 8487, 8492, 8510, 8539, 8546, 8569, 8637, 8642, 8666, 8669, 8679, 8698, 8734, 8769, 8781, 8784, 8795, 8801, 8803, 8814, 8821, e 8822 do Cartório Único de Notas e Registro da Comarca de Tamandaré-PE; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação Fiduciária de Quotas, sob as quotas da SPE Carneiros Residence Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (CNPJ nº 41.787.859/0001-70), sob a titularidade da Due Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ nº 37.806.875/0001-95) e LABC Empreendimentos Ltda. (CNPJ nº 51.945.371/0001-87); (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Cessão Fiduciária de Recebíveis, sob 100% do fluxo de recebíveis presentes e futuros, oriundos da comercialização, presente e futura, de 77 unidades autônomas do Empreendimento Orla, devidos pelos futuros adquirentes; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Liquidez	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 125
Volume na Data de Emissão: R$ 77.985.000,00	**Quantidade de ativos:** 77985

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Data de Vencimento: 18/12/2034
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sob os direitos creditórios representados pelo montante equivalente a, no mínimo, 15 meses de aluguel atualizados; (iii) Fiança Locatícia - Fiança cedida pelo Hospital Care Caledônia; (iv) Seguro Fiança.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 12500
Data de Vencimento: 08/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,18% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação Fiduciária de Imóveis, sob imóvel registrado sobre matrícula de nº 209.769 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; e (ii) Coobrigação: Coobrigação cedida pela Tellus Properties - Fundo de Investimentos Imobiliário.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 122
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 23/12/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Série: 1	**Emissão:** 119
Volume na Data de Emissão: R$ 42.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 42000
Data de Vencimento: 20/01/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório com a destinação de recursos referentes ao 1º e 2º semestre de 2025;	
Garantias: Garantia: (i) Aval: Aval cedido por (i) Rafael Ribeiro Nascimento, (ii) Cândida Cristina Tavares da Silva, (iii) Antônio Fernando Soares da Silva Pinto, (iv) Carlos Alberto Soares, (v) Ermelinda Maria Azevedo Ferreira Pinto; (ii) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis (Smart); (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Portugal) - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob os imóveis descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (Portugal); (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Smart); e (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Portugal).	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 128
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Aval; (iii) Fundo de Reservas; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 130
Volume na Data de Emissão: R$ 74.012.000,00	**Quantidade de ativos:** 74012
Data de Vencimento: 19/02/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Garantias: Garantias: (i) Fiança: Garantia fidejussória prestada por Pedro Henrique Cristoforo da Silveira, que atua como devedor solidário e principal pagador de todas as obrigações garantidas; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da Devedora: Sobre ações representativas de, no mínimo, 100% do saldo devedor das Notas Comerciais Escriturais; (iii) Alienação Fiduciária de Ações da SDM: Sobre 100% das ações de propriedade da Devedora no capital social da SDM Nordeste Participações Societárias S.A.. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Abrange os recebíveis provenientes de operações de cartão de crédito e débito das controladas da Devedora

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 26/03/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação sobre imóvel registrado sobre matrícula de nº 96.028 do 13° Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação sobre participações da Yuni Minority, possuindo o valor nominal de R$ 5.000.000,00 e da Yuny Holding, possuindo o valor nominal de 41.975.000,00; (iii) Fiança - Fiança cedida por (a) Marcos; (b) Daniela; (c) Marcelo; e (d) Cristiana; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 36.375.000,00	**Quantidade de ativos:** 36375
Data de Vencimento: 29/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio de relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º (parcial) e 2º semestre de 2025;	
Garantias: Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 144
Volume na Data de Emissão: R$ 10.108.000,00	**Quantidade de ativos:** 10108
Data de Vencimento: 22/10/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 11,3395% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis - Cessão fiducária de recebíveis, titulados pela Embraed Fortune; Embraed Legacy; Embraed Maringá; Embraed Fortune e Projeto CWB 10, em relação à totalidade das Unidades Autônomas; (ii) Aval - Aval cedido por: Embraed Empresa Brasileira de Edificações S.A.; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 150
Volume na Data de Emissão: R$ 64.376.000,00	**Quantidade de ativos:** 64376
Data de Vencimento: 20/05/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do 1º aditamento a AFQ no RTD; - Relatório de Destinação de Recursos do 2º semestre de 2025;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas- Compreende a alienação fiduciária da totalidade das cotas de emissão da Emitente, de propriedade da Avalista PJ 3 (SINART ? SOCIEDADE NACIONAL DE APOIO RODOVIÁRIO E TURÍSTICO LTDA). (ii) Cessão Fiduciária - Dos recebíveis atuais e futuros decorrentes do ?Contrato de Concessão de Serviço Público Agerba Nº 02/2019; De todo e qualquer recebível atuais e futuros, decorrentes da exploração da operação dos Empreendimentos desenvolvidos nos Imóveis na modalidade de locação; e da conta vinculada. (iiI) Aval - Aval prestado por SINART PARTICIPAÇÕES LTDA (avalista 1), MHPP PARTICIPAÇÕES LTDA (avalista 2), SINART ? SOCIEDADE NACIONAL DE APOIO RODOVIÁRIO E TURÍSTICO LTDA (avalista 3), ANDRE PORTUGAL PEDREIRA (avalista PF 1), EDUARDO PORTUGAL PEDREIRA (avalista PF 2), HENRIQUE PORTUGAL PEDREIRA (avalista PF 3), MARCOS PORTUGAL PEDREIRA (avalista PF 4), MARIA HELENA PORTUGAL PEDREIRA (avalista PF 5), TICIANA PEDREIRA GONÇALVES (avalista PF 6).	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 139
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 21/05/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Aluguéis - Cessão fiduciária sobre os direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela Zavit Special Opportunities, oriundos dos Contratos de Locação dos Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis registrados sob as matrículas de nº: (a) 4.760; (b) 4.761; (c) 48.907; (d) 48.913; (f) 48.914; (g) 51.570; (h) 51.571; e (i) 61.585 do 13º Registro de Imóveis de São Paulo.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 65.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 65300
Data de Vencimento: 25/05/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contratos de Locação, objetos da Cessão Fiduciária de Recebíveis (A condição de suficiência da garantia, inclusive da apuração, pode ser afetada pela não energização do projeto); - Estatuto Social atualizado das Intervenientes Anuentes.	
Garantias: (i) O Aval; (ii) a Fiança; (iii) a Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) a Cessão Fiduciária de Recursos Livres; (vi) a Alienação Fiduciária de Ações; (vii) os Fundos.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 151
Volume na Data de Emissão: R$ 54.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 547000
Data de Vencimento: 30/11/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 10,25% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis futuros dos Contratos de Locação das usinas e direitos sobre Seguros de Equipamentos. (ii) Alienação fiduciária de 100% das ações da Emitente e outras SPEs; (iii) Alienação fiduciária de direitos de superfície sobre os direitos reais de superfície dos imóveis onde as usinas serão instaladas. (iv) Cessão fiduciária de 46% dos recursos livres excedentes em contas vinculadas ao Consórcio Solar Greenpay V.; (v) Fiança - (Green Energy, Green Participações e Fundo) respondem solidariamente por até 20% das obrigações garantidas inicialmente, podendo aumentar para 100% após auditoria independente.; e (vi) Aval - Felipe Cançado Vorcaro responde por 100% das obrigações garantidas.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 147
Volume na Data de Emissão: R$ 32.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 32000
Data de Vencimento: 25/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas (Projeto 15 SPE) - Alienação fiduciária de 100% das unidades autônomas do empreendimento identificado pela matrícula de nº 12.035 da Serventia Registral de Ipojuca, Ofício Único de Registros Públicos, no Estado de Pernambuco; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre 100% das quotas da Projeto 15 SPE; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) 100% dos fluxos de recebíveis, devida pelo Projeto 15 SPE, oriundos da (a.1) comercialização presente e futura das Unidades Autônomas Alienadas do Empreendimento Naturê, devidos pelos futuros adquirentes nos termos dos compromissos de venda e compra; (a.2) dos recebíveis das unidades autônomas dos Empreendimento Naturê que remanescerem em estoque após a obtenção do Habite-se do Empreendimento Naturê e a liberação das referidas unidades autônomas pela Caixa Econômica Federal; e (a.3) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da 5LAC, os quais deverão ser depositados e transitar na conta corrente de titularidade da 5LAC nº 08118070-5, agência nº 0001, junto ao BMP Money Plus; e (b) 100% dos fluxos de recebíveis, devida pelo Projeto 14 SPE e Projeto 15 SPE, oriundos (b.1) dos recebíveis de titularidade da Projeto 15 SPE, das unidades autônomas do Empreendimento Naturê e a liberação das referidas unidades autônomas pela Caixa Econômica Federal; e (b.2) do fluxo de recebíveis , de titularidade da 5LAC, os quais deverão ser depositados e transitar na conta corrente de titularidade da 5LAC nº 08118070-5, agência nº 0001, junto ao BMP Money Plus; (iv) Fundo Amex; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Aval - Aval cedido por: (a) Due Empreendimentos Imobiliários Ltda; (b) Adailton José dos Santos Filhos; (c) André Faria Costa; (d) Árbore Engenharia Ltda; (e) César Ferreira da Silveira; e (f) Karina Roenick Freitas.	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 158
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 26/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre 100% das quotas da Caratinga Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., representativas do seu capital social, de titularidade da Alcance Incorporadora Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre imóvel identificado pela matrícula de nº 59.249 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Camaçari/BA, e posteriormente, as unidades futuras e livres do Empreendimento denominado "Condomínio Merí"; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) os direitos creditórios decorrentes da exploração comercial do Empreendimento "Condomínio Merí", mediante comercialização das Unidades; e (b) os direitos creditórios decorrentes da titularidade da Caratinga Empreendimento Imobiliário SPE, da conta corrente de nº 08193916-7, da agência 0001, do BMP Money Plus Sociedade de Crédito Direto S.A., na qual os recebíveis do item (a) serão creditados; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Juros; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 155
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 07/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Aval - Aval cedido por (a) MS Incorporadora S.A.; (b) MS Empreendimentos e Participações; (c) Agbem Investimentos toda.; (d) Dan Participações Ltda; (e) Mel Participações; (f) Alexandre Melchioretto; (g) Daniela Melchioretto; e (h) Marcos Melchioretto; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre 100% das quotas sociais da MS Vivendas do Atlântico Empreendimento Ltda; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre o imóvel identificado sobre a matrícula de nº 20.173 do Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras/SC; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) 100% do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da MS Vivendas do Atlântico Empreendimentos Ltda, oriundos da comercialização das Unidades Autônomas nos termos dos compromissos de venda e compra; e (b) todos e quaisquer direitos creditórios presentes e/ou futuros que devem ser depositados na Conta Vinculada nº	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

08198311-6, da agência 0001, do Money Plus Sociedade de Crédito ao Microempreendedor e à Empresa de Pequeno Porte Ltda.; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras; e (viii) Endosso de Apólices de Seguro.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 157
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 23/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por: (a) Embraed Empresa Brasileira de Edificações S.A. e (b) Tatiana Schumacker Rosa Cequinel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações: Alienação fiduciária sobre 100% das quotas da Embraed 109 Empreendimentos Imobiliários, representativas da totalidade de seu capital social, de titularidade da Embraed Empresa Brasileira de Edificações S.A; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária sobre a totalidade dos (a) direitos creditórios titulados pela SPE Alaia, SPE Serendipity, e SPE Aurora; e (b) direitos creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda dos imóveis objetos de matrículas de nº (b.1) 5.599, (b.2) 16.081, e (b.3) 53.533 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, tituladas pela SPE Projeto 55; (b.4) 158, e (b.5) 60.665 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, tituladas pela Embraed Edificações; (b.6) 9.111 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, tituladas pela SPE Projeto 145; e (b.7) 83.310, (b.8) 83.311, e (b.9) 124.522 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel (1º RGI) - Alienação fiduciária sobre os imóveis identificados pela matrícula de nº (a) 158, e (b) 60.665 do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, de propriedade da Embraed Edificações; (c) 83.310, (d) 83.311, e (e) 124.522 do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, de propriedade da SPE Brasil One; (f) 9.111 do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, de propriedade da SPE Projeto 145; e (g) 127.264, e (h) 127.273 do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, de propriedade da SPE Serendipity; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel (2º RGI) - Alienação fiduciária sobre os imóveis identificados pela matrícula de nº (a) 5.599, (b) 16.081, e (c) 53.533 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, de propriedade da SPE Projeto 55; e (d) 64.652 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, de propriedade da SPE Aurora; (vi) Fundo de Despesas; e (vii) Fundo de Reserva.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 143
Volume na Data de Emissão: R$ 10.450.000,00	**Quantidade de ativos:** 10450

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Data de Vencimento: 24/07/2028
Taxa de Juros: CDI + 5,2501% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Realiza Construtora Ltda.; (b) Daniela Cristina do Nascimento; (c) José Humberto do Nascimento Junior; (d) Luiz Gustavo do Nascimento; (e) Melina Rodrigues de Lima Nascimento; e (f) Thais Farah Marquez do Nascimento; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre a totalidade das 100.000 quotas de emissão da Realiza Empreendimentos Goiânia I SPE Ltda., sendo (a) 99.000 quotas de titularidade da Construtora Realiza; e (b) 1.000 quotas de titularidade de José Junior; (iii) Alienação fiduciária sobre imóvel registrado sobre matrícula de nº 381.533 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO, denominado "Empreendimento Varandas Park I"; e (iv) Cessão fiduciária (a) sobre a totalidade de direitos creditórios decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park II, no âmbito de cada contrato de compra e venda celebrado entre a Realiza Empreendimento Goiânia I SPE - Ltda. e mencionados adquirentes; e (b) da propriedade superveniente, nos termos do Art. 1.361, §3º do Código Civil, dos direitos creditórios futuros (1) das futuras vendas das unidades autônomas em estoque integrantes do Empreendimento Varandas Park II, e (2) das futuras vendas das unidades autônomas que venham ser objetos de Distratos.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 159
Volume na Data de Emissão: R$ 18.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 18100
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Luiz Felipe Guerra de Andrade Hernandez, (b) Ruy Guerra de Andrade Hernandez, e (c) Sutol Investimentos e Participações Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre 34.856.827 quotas de emissão da Lotus 402N Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., representativas de 100% do seu capital social, sendo (1) 34.856.727 das quotas de titularidade da Atrium Participações Ltda. e (2) 100 quotas de titularidade da Lotus Capital Desenvolvimento Imobiliário Ltda.; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre imóvel registrado na matrícula de nº 8.664 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Brasília/DF; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) os direitos creditórios decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Kasa; (b) os direitos creditórios futuros (1) relativos às vendas futuras das Unidades Autônomas em estoque integrantes do Empreendimento Kasa, e (2) das futuras vendas das Unidades Autônomas que venham a ser objeto de distrato; e (c) todos os direitos	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

creditórios que a Lotus 402N Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., tenha direito de receber após uma eventual excussão da garantia sobre as unidades autônomas integrantes do Empreendimento Kasa.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 85
Volume na Data de Emissão: R$ 73.840.000,00	**Quantidade de ativos:** 73840
Data de Vencimento: 28/02/2036	
Taxa de Juros: PRE + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: i) Fiança; ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície: iv) Penhor de Equipamentos; v) Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 34.620.000,00	**Quantidade de ativos:** 34620
Data de Vencimento: 20/09/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária sobre 500.000 quotas do Hospital Casa Hospital do Câncer - HCHC Administração e Gestão Hospitalar Ltda., representativas de 100% do seu capital social; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação fiduciária sobre o imóvel registrado sobre matrícula de nº 67.707 do 11º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária sobre os recebíveis decorrentes de todos os valores que o Hospital Casa Hospital do Câncer - HCHC Administração e Gestão Hospitalar Ltda. tem a receber das operadoras de saúde listadas no Anexo II, decorrentes do atendimento de pacientes nos contratos de prestação de serviços.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 164

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Volume na Data de Emissão: R$ 28.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 22/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i)Aval prestado por Adailton, André e pela MPC LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Sobre 100% das quotas das SPEs: * SPE Empreendimento Costa Azul * SPE Empreendimento Costa do Mar * SPE Empreendimento Boulevard. (iii) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Remanescentes - 100% das unidades autônomas remanescentes em estoque nos empreendimentos Boulevard, Costa Azul e Costa do Mar, após a obtenção do Habite-se e liberação do Ônus CEF. (iv) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Empreendimento Praia - Alienação fiduciária de 13 unidades autônomas (bens imóveis) do empreendimento Praia. (v) Cessão Fiduciária de Recebíveis - Cessão fiduciária de 100% dos fluxos presentes e futuros de recebíveis, incluindo: * Unidades Autônomas Remanescentes (de Boulevard, Costa Azul, e Costa do Mar). * Carteira Pró-Soluto e Carteira de Vendas Diretas (de Costa do Mar, Costa Azul, e Boulevard). * Direitos Creditórios Contrato de Permuta (Empreendimentos Costa Azul e Costa do Mar), de titularidade da MPC. * Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Praia (futuras comercializações). (vi) Fundo de Reserva (vii) Fundo de Despesa.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 78.880.000,00	**Quantidade de ativos:** 78880
Data de Vencimento: 28/05/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Brasol Soluções Energéticas Ltda.; (b) Tiago Vianna de Arruda; (c) Samantha Vianna de Arruda; (d) Enersim Energia Renovável S.A; (e) Oeste Solar Energia Ltda.; (f) Solar Oeste Energia Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre as quotas da Brasol Sistemas de Energia Solar 10, representativas de 100% de seu capital social; (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície - Alienação fiduciária sobre os direitos de superfície dos imóveis registrados nas matrículas de nº (a) 9.250 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos - Cartório do 1º Oficio da Comarca de Matupá/MT; (b) 98.264 do 2º Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT; e (c) 93.635 do 2º Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT; (iv) Penhor de Equipamentos - Penhora dos equipamentos identificados no Anexo I do Contrato de Penhora de Equipamentos; e (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 19.720.000,00	**Quantidade de ativos:** 19720
Data de Vencimento: 31/12/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 4% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Brasol Soluções Energéticas Ltda.; (b) Tiago Vianna de Arruda; (c) Samantha Vianna de Arruda; (d) Enersim Energia Renovável S.A; (e) Oeste Solar Energia Ltda.; (f) Solar Oeste Energia Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre as quotas da Brasol Sistemas de Energia Solar 10, representativas de 100% de seu capital social; (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície - Alienação fiduciária sobre os direitos de superfície dos imóveis registrados nas matrículas de nº (a) 9.250 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos - Cartório do 1º Oficio da Comarca de Matupá/MT; (b) 98.264 do 2º Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT; e (c) 93.635 do 2º Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT; (iv) Penhor de Equipamentos - Penhora dos equipamentos identificados no Anexo I do Contrato de Penhora de Equipamentos; e (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 152
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: i) Aval; ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; iii) Alienação Fiduciária de Quotas; iv) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 179
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Data de Vencimento: 23/04/2029
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval - Prestado por Planeta Branco e Alexandre Lafer Frankel. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - A garantia é prestada pela Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda, sobre a totalidade do imóvel localizado na Rua Maestro Cardim, 1.041 e 1.023, em São Paulo/SP (Matrícula nº 143.454 do 1º Oficial de RI de SP) e todas as unidades autônomas que serão geradas a partir desse empreendimento. (iii) Alienação Fiduciária de Participações (AFP) - 100% das quotas da sociedade Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda.. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão dos direitos de crédito (recebíveis) das vendas das unidades, cedido pela Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (v) Fundo de Reserva - Formado na data da primeira integralização por meio da retenção do Valor de Constituição (Até R$ 2.500.000,00). (vi) Fundo de Obras - Composto pelo saldo dos recursos da integralização após as retenções iniciais e complementado por excedentes da Cascata de Pagamentos. (vii) Fundo de Despesa - Retido pela Securitizadora sobre os primeiros recursos disponibilizados à Devedora, sendo seu valor de constituição R$ 200.000,00.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,6825% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fração ideal do imóvel localizado na Rua Paulistânia, 297, em São Paulo (matrícula nº 164.596 do 10º RI de SP), correspondente às futuras unidades autônomas do empreendimento "Station Vila Madalena". (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Prestada por: Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Devedora). (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% das quotas representativas do capital social da Devedora (Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.), totalizando 3.809.122 quotas, sendo prestada por: Liv Greenfield Empreendimentos e Negócios Ltda. (Fiduciante). (iv) Aval: Garantia pessoal, solidária e sem benefício de ordem para o pagamento integral das obrigações principais e acessórias das Notas Comerciais, sendo prestada por: Viver Incorporadora e Construtora S.A. (v) Fundo de Reserva e Fundo de Despesas: Prestada por: Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (através da retenção de recursos da integralização e dos recebíveis). Fundo de Reserva: Valor mínimo correspondente a 3 parcelas de juros mais 3 parcelas de amortização programada. Fundo de Despesas: possui um valor fixo por série para garantir o pagamento das despesas recorrentes e extraordinárias. (vi) Seguros: apólices devidamente constituídas e endossadas.	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 22
Volume na Data de Emissão: R$ 67.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 67000
Data de Vencimento: 22/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciário de Imóvel - Incide sobre o imóvel matriculado sob o nº 5.260 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - Refere-se aos direitos creditórios oriundos do Contrato de Comercialização de cana-de-açúcar celebrado com a Central Energética Vale do Sapucaí Ltda. (iii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis - Poderá ser constituída sobre veículos de titularidade da empresa Caminhões J. Roberto. (iv) Aval prestado por Agropecuária HBC Irmãos de Santi Ltda., Caminhões J. Roberto de Santi Ltda., Cláudio Henrique de Santi, João Bosco de Santi, Valéria Arjona de Santi, Luis Carlos de Santi e Eleusa Cristina Malvestio de Santi. (v) Fundo de Liquidez - Montante equivalente a 110% da maior parcela de juros vincenda, para garantir o pagamento aos titulares dos CRI.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 46
Volume na Data de Emissão: R$ 44.780.000,00	**Quantidade de ativos:** 47800
Data de Vencimento: 17/05/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Demonstrações financeiras da PMG Desenvolvimento Imobiliário Participações Ltda, referente ao exercício social de 2025.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 50
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 28/07/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 184
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 12500
Data de Vencimento: 22/08/2030	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 185
Volume na Data de Emissão: R$ 10.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 10500
Data de Vencimento: 20/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i)Aval prestado por: Avalistas Pessoa Jurídica (PJ): Construtora Colmeia S.A., CBO Engenharia Participações Ltda e RL Participações Ltda. Avalistas Pessoa Física (PF): Otacílio Valente Costa e Ronaldo Horn Barbosa. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis da Emitente (Colmeia Le Jardin SPE): Unidades futuras e livres do empreendimento "Residencial Le Jardin" (matrícula nº 33.301 em Manaus/AM). (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% das quotas representativas do capital social da Colmeia Le Jardin SPE. (iv) Cessão Fiduciária: Direitos creditórios presentes e futuros da exploração comercial do empreendimento "Residencial Le Jardin". (v) Fundo de Despesas: Reserva inicial de R$ 50.000,00 para custear despesas recorrentes da securitização (vi) Fundo de Reserva: Montante correspondente a 3 parcelas vincendas de remuneração, retido para cobrir eventuais inadimplências. (vi) Fundo de Obras: Recursos da emissão retidos na conta do Patrimônio Separado e liberados conforme a evolução das obras, atestada por relatórios de medição. (vii) Endosso das Apólices de Seguros: Seguro de risco de engenharia (durante as obras) e seguro patrimonial (após a conclusão), endossados em favor da Securitizadora.	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 32.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 32800
Data de Vencimento: 24/03/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 183
Volume na Data de Emissão: R$ 19.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 19000
Data de Vencimento: 25/03/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Prestado pelos Avalistas Construtora Saraiva de Rezende Ltda, Smart Home SR Construtora Ltda e Jadir Saraiva de Rezende em favor da Emissora. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Incide sobre 100% das quotas da Devedora, constituída pelos seus sócios em favor da Securitizadora; (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel: Sobre o imóvel da matrícula nº 80.080 em Cascavel/PR, avaliado em R$ 11.301.634,00, incluindo as futuras unidades do empreendimento; (iv) Cessão Fiduciária: Transferência de 100% do fluxo de recebíveis futuros da comercialização das unidades autônomas e dos recursos depositados na Conta Vinculada; (v) Fundo de Despesas: Reserva retida na integralização da 1ª série, com valor inicial de R$ 190.000,00 e mínimo de R$ 110.000,00 para custear despesas da operação; (vi) Fundo de Reserva: Montante correspondente a uma parcela da remuneração dos CRI, mantido para assegurar o pagamento pontual aos investidores; (vii) Fundo de Obras: Saldo Remanescente	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 169
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 22/02/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: - Garantias Reais (Contratos de Garantia) (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Incide sobre o terreno e as futuras unidades autônomas do Emprrendimento Occhi. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação de 100% das quotas representativas do capital social da Devedora (D1 Litoral), de titularidade da Allgocchi Ltda. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Abrange a totalidade dos recebíveis presentes e futuros oriundos da comercialização das unidades do empreendimento, além do direito sobre o Sobejo resultante de eventual excussão das garantias. - Garantia Fidejussória (Aval) (i) Avalistas: A operação conta com o aval integral e solidário de Luciane Santos Furlan, Duani Minosso Teixeira, D1 Empreendimentos e Incorporações Ltda. e Allgocchi Ltda. - Fundos (i) Fundo de Reserva: Constituído mediante retenção da integralização, devendo manter saldo para o pagamento das 2 próximas parcelas de remuneração. (ii) Fundo de Liquidez: Montante fixo de R$ 5.000.000,00 destinado a garantir a fluidez dos pagamentos. (iii) Fundo de Obras: Composto por recursos da integralização dos CRI da 2ª e 3ª séries, liberados conforme a evolução física da obra. (iv) Fundo de Despesas: Valor inicial de R$ 215.000,00 para custear a administração do Patrimônio Separado.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 177
Volume na Data de Emissão: R$ 14.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 14000
Data de Vencimento: 22/03/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: O pacote de garantias identificado para a presente emissão compreende a instituição de Regime Fiduciário e a constituição de Património Separado sobre a totalidade dos ativos vinculados. A operação é assegurada pela Cessão Fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios e da CCI correspondente ao Contrato de Locação. Foi pactuada a Alienação Fiduciária de Imóvel (AFI) sobre a propriedade de matrícula nº 31.037 do Cartório de Registro de Imóveis de São Manuel/SP. Estão previstos Fundos de reserva (Fundo de Despesas, Fundo de Liquidez e Fundo de Obras) mantidos na Conta Centralizadora sob regime fiduciário. Identifica-se ainda a Fiança prestada pela Volvo do Brasil Veículos Ltda. nos termos do Contrato de Locação.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Data de Vencimento: 23/04/2032
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,22% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel: Recai sobre a propriedade da fração ideal de 91,943237% do Empreendimento Lastro (City Corporate), localizado em Goiânia. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Abrange os direitos presentes e futuros oriundos da venda ou locação das unidades do empreendimento, além dos recursos depositados na Conta Centralizadora e rendimentos de investimentos autorizados. (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: Incide sobre a totalidade (100%) das quotas do capital social da própria Emitente, incluindo frutos e rendimentos. (iv) Aval prestado por City Incorporadora Ltda. (Avalista PJ), João Gabriel Tomé Oliveira (Avalista PF) e Victor Carneiro Tomé de Oliveira (Avalista PF).

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 188
Volume na Data de Emissão: R$ 85.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 85400
Data de Vencimento: 24/10/2033	
Taxa de Juros: 4,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 25/04/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 190

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 17/05/2041	
Taxa de Juros: 9,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 192
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 27/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 12,0001% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 193
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 20/08/2065	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação do Imóvel objeto da matrícula de nº 11.831 do 5º Registro de Imóveis da Comarca de Fortaleza/CE, celebrado entre a Ativos Industriais Nordeste Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada e a Grande Moinho Cearense S.A.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 189
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Data de Vencimento: 22/05/2041
Taxa de Juros: IPCA + 9,4% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 201
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 23/06/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,3% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I)Aval: É a garantia fidejussória prestada pelo(s) Avalista(as) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro; (ii)Fundos de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a vigência da Operação. (iii)Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. (iv)Alienação Fiduciária de Imóvel - São Benedito 2º RGI; (v)Alienação Fiduciária de Imóveis - São Benedito 6ºRGI; (vi)Alienação Fiduciária - SM 7ºRGI; (vii)Alienação Fiduciária de Imóveis - SM 6ºRGI;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 163
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 24/06/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado solidariamente por Vitacon Participações S.A. e Alexandre Lafer Frankel. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (AFI): Prestada por Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. e Vitacon Rubi Desenvolvimento Imobiliário Ltda que recai sobre sobre as futuras unidades autônomas geradas a partir do empreendimento imobiliário desenvolvido em Perdizes (Rua Padre Chico, 183, São Paulo/SP), registrado sob a matrícula nº 145.784 do 2º RI de São Paulo, bem como alienação fiduciária sobre os imóveis das matrículas nº 140.858, 140.888 e 140.918 do 1º RI de São Paulo/SP, de outros projetos da Vitacon (imóveis	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

adicionais). (iii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias (AFP): Prestada por Vitacon Participações S.A. (iv) Cessão Fiduciária (CF): * Dos Direitos Creditórios: Prestada por Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. e Vitacon Rubi Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (v) Fundos de Despesas: Fundo mantido com saldo mínimo de R$ 413.138,97 (valor de constituição total de R$ 826.277,95) para fazer frente aos custos recorrentes e manutenção jurídica/administrativa da carteira securitizada. (vi) Fundo de Obras: Saldo remanescente das integralizações destinado exclusivamente ao custeio de despesas futuras da construção, monitorado pelo Agente de Medição. (vii) Fundo de Reserva: Constituído por conta e ordem das Devedoras sobre os primeiros recursos da integralização. O valor de constituição inicial foi de até R$ 4.250.375,72, e seu valor mínimo deve sempre equivaler à soma das 3 PMTs (parcelas mensais) imediatamente seguintes. É utilizado para cobrir eventual inadimplemento pecuniário das Devedoras.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 198
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 12
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 20/10/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Fiança: Embraed Edificações, Diego Schumacker Rosa Cequinel, Tatiana Schumacker Rosa Cequinel	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 33

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 27/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Aditar AF de Equipamentos para incluir os bens cedidos como garantia da operação;	
Garantias: (I) Como fiadores: GREEN PARTICIPACOES E ENERGIA S.A, ANTÔNIO TERRA DE OLIVEIRA NETO, SANDRA CRISTINA GUIMARÃES DE OLIVEIRA e FELIPE CANCADO VORCARO. (II) Cessão Fiduciária: (i) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, (ii) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados, (iii) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Cedentes e (iv) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta Vinculada (III) Alienação Fiduciária de Equipamentos: A ser constituída no Contrato de AFE (IV) Alienação Fiduciária de quotas: as Cotas das SPEs, bem como quaisquer outras cotas de emissão das SPEs ou seus sucessores (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos de Superfície (VI) Fundo de despesa: Conterá recursos necessários para fazer frente às Despesas da Operação (VII) Fundo de reserva: Conterá recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências pecuniárias (VIII) Fundo de Obras: Conterá recursos correspondentes a R$ 31.790.928,57 reais	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 24.934.000,00	**Quantidade de ativos:** 24934
Data de Vencimento: 18/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 365.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciárias de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fiança; (v) Aval; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Liquidez; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Fundo de Reserva;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Data de Vencimento: 22/09/2027
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Obras; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel, Matrícula nº 23.317 do Cartório de Registro de Imóveis e Protesto de Letras do 1º Ofício de Manaus, AM; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Empreendimento Alvo e BS Ville, celebrado entre a Devedora, a Construtora Colmeia, ambas na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora na qualidade de fiduciária; (vii) Fiança;

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 27.639.000,00	**Quantidade de ativos:** 27639
Data de Vencimento: 20/11/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças?, celebrado em 29 de novembro de 2023, entre as Fiduciantes, a Devedora e a Emissora, na qualidade de fiduciária; (ii) a Fiança prestada por (i) Embraed Edificações, conforme qualificada acima; o (ii) Diego Schumacker Rosa Cequinel (conforme qualificado na Escritura de Emissão); e a (iii) Tatiana Schumacker Rosa; (iii) o Fundo de Reservas; (iv) o Fundo de Despesas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 10.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 10500
Data de Vencimento: 23/12/2032	
Taxa de Juros: 109,57% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 88
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 27/04/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º semestre de 2024 e 1º e 2º semestre de 2025;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) Felipe Vorcaro, (b) GREEN ENERGY INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., inscrita no CNPJ n° 39.455.170/0001-04, (c) FORGREEN ENERGIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 20.644.828/0001-90; (ii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, e que sejam decorrentes ou relacionados aos contratos de titularidade das Fiduciantes identificados no Anexo II ao presente Contrato, incluindo, sem limitação, todos e quaisquer valores, inclusive multas, encargos contratuais, juros e verbas indenizatórias que sejam ou venham a se tornar devidos às Fiduciantes, os quais deverão ser depositados e transitar na Conta Vinculada, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na respectiva conta corrente de titularidade da Interveniente Anuente, de movimentação exclusiva da Fiduciária, junto ao Banco Depositário, onde a totalidade dos Direitos dos Contratos Cedidos será arrecada, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Fiduciantes para cobertura de equipamentos, conforme descritos e identificados no Anexo III deste Contrato, bem como aqueles que venham a ser contratados pelas Fiduciantes após a data de assinatura deste Contrato para cobertura dos novos Equipamentos, (d) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos, realizados com os recursos creditados e retidos na Conta Vinculada, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a serem distribuídos às Fiduciantes, conforme aplicável, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) Alienação Fiduciária de Cotas - foram alienadas as 100% das Cotas da (a) SPE GREEN USFV BARBACENA II LTDA., inscrita noCNPJ/MF sob o nº 53.378.435/0001-30, (b) SPE GREEN USFV BARBACENA III LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.378.408/0001-68, (c) SPE GREEN USFV BARBACENA V LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.380.893/0001-04, (d) SPE GREEN USFV ITAJUBÁ LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.264.030/0001-09, (e) SPE GREEN USFV NOVA SERRANA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.386.419/0001-27, (f) SPE GREEN USFV PIUMHÍ I LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.380.934/0001-62, (g) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI I LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.378.404/0001-80, (h) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI II LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.300.793/0001-20, (i) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI III LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.300.855/0001-02; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Reserva; (viii) Fundo de Obras.	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 10,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 25/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 06.237.833/0001-57, (b) ELLEVEN ENGENHARIA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 31.690.764/0001-80, (c) MÁRCIO MORELLI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 58.595 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Salto/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% das quotas da TORRES DE ICARAÍ INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 36.225.812/0001-82; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Amortização.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 26/10/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) EDIFICATTO INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ n° 09.494.375/0001- 20, (b) CLAUDESIR BARCO, (c) FABIANO BARCO, (d) FERNANDO RODRIGUES DE MATOS, (e) MARIO ADRIANO BARCO, (f) GISELE BARCO DE MATOS; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis objetos das matrículas n°s 45334, 45335, 45336, 45338, 45339, 45340, 45341, 45342, 45343, 45344, 45345, 45346, 45347, 45348, 45349, 45350, 45351, 45352, 45353, 45354, 45355, 45356, 45357, 45358, 45359, 45360, 45361, 45362, 45363, 45364, 45365, 45366, 45367, 45368, 45395, 45396, 45397, 45398, 45399, 45400, 45401 45402, 45403, 45404, 45405, 45406, 45407, 45408, 45409, 45410, 45411, 45412, 45413, 45416, 45417, 45418, 45425, 45426, 45428, 45429,	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

45441 45442, 45443,45444, 45445, 45450, 45451, 45452, 45453 todos do Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Primavera do Leste - MT; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas do capital social da SPE Terraz Condomínio Clube Ltda., inscrita no CNPJ n° 48.068.212/0001-37; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Amortização; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 104
Volume na Data de Emissão: R$ 90.562.000,00	**Quantidade de ativos:** 90562
Data de Vencimento: 22/05/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de avaliação do imóvel, referente ao ano de 2025; - Registro do 1º aditamento a AFQ no RTD; - Relatório de Obras referente aos meses de julho a dezembro/2025; - Relatório de Tarifas de Utilização de Transporte, conforme cls. 3.3, item (iv), do Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Incide sobre imóveis de propriedade da devedora localizados no Distrito Federal, cujas matrículas são detalhadas nos documentos da operação. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Abrange a totalidade dos direitos creditórios (atuais e futuros) oriundos de contratos de concessão de direito real de uso com opção de compra ou de compra e venda de imóveis da Terracap. Os recursos são direcionados para contas centralizadoras e vinculadas para garantir o fluxo de pagamento da emissão. (iii) Fundo de Reserva: Constituído com parte dos recursos dos direitos creditórios cedidos, mantido em conta vinculada de titularidade da Securitizadora. O fundo visa garantir a liquidez necessária para o pagamento de parcelas de juros e principal em caso de descasamento no fluxo de recebíveis. (iv) Fundo de Despesas: Reserva financeira alimentada pela devedora para cobrir custos ordinários e extraordinários da operação, como taxas de órgãos reguladores (CVM, B3) e remuneração do Agente Fiduciário. Sua manutenção é essencial para a higidez jurídica e administrativa do patrimônio separado. (v) Aval e Fiança (Garantias Fidejussórias): Outorgadas por sócios ou empresas ligadas (como a Ylumak no contexto da operação Infinity mencionada nos aditamentos), obrigando os garantidores como devedores solidários. Estas garantias permitem a cobrança direta dos avalistas em caso de inadimplemento da devedora principal.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 107

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Volume na Data de Emissão: R$ 7.284.000,00	**Quantidade de ativos:** 7284
Data de Vencimento: 19/11/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VILA BRASIL ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 26.602.020/0001-26, (b) MAUÁ PARTICIPAÇÕES ESTRUTURADAS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.689.014/0001-90, (c) GERALDO MAGELA DA SILVA, (d) ALAN DE ALVARENGA MENEZES; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos os direitos creditórios decorrentes (a) das vendas das unidades imobiliárias dos Empreendimentos já realizadas e celebradas e listadas no ANEXO I do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) das vendas futuras das unidades imobiliárias dos Empreendimentos em estoque listados no ANEXO II do Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo em ambas as hipóteses todos os respectivos acessórios de tais direitos creditórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, juros, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Compra e Venda, sendo que tais direitos creditórios são correspondentes aos valores previstos em cada Contrato de Compra e Venda, devidos pelos Devedores diretamente às Fiduciantes, em complemento aos valores pagos por meio de financiamento da Caixa Econômica Federal, FGTS e subsídio, englobando, ainda, quaisquer outros valores que as Fiduciantes tenham a receber dos Devedores que não sejam decorrentes de financiamento da Caixa Econômica Federal, FGTS e subsídio; (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 22.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 22000
Data de Vencimento: 24/07/2030	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) HORIZONTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., inscrito no CNPJ n° 21.871.242/0001-20, (b) MASTER ADMINISTRADORA DE BENS E LOTEAMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 15.711.044/0001-05, (c) ANDRE DE SOUZA, (d) BEATRIZ ARAÚJO LEAL STUANI, (e) RAFAEL ARAÚJO LEAL; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - a totalidade das Quotas de emissão da VALE EUROPEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 39.396.710/0001-18. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre a fração ideal de 67,56602% da matrícula 58.486 do 1º Registro de Imóveis de Blumenau -SC (matrícula mãe do Empreendimento Alvo); (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) os direitos creditórios de titularidade da Fiduciante, decorrentes dos créditos imobiliários devidos	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

por cada adquirente dos lotes integrantes do Empreendimento Alvo comercializadas até esta data da assinatura do Contrato, (b) a promessa de cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, das futuras vendas a prazo dos lotes em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, (c) a promessa de cessão fiduciária das futuras vendas a prazo dos Lotes cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Contingência; (viii) Fundo de Obras.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificar necessidade de eventuais aditamentos atualizando os direitos creditórios cedidos na forma do art. 3.9.2 do Contrato de Cessão Fiduciária;	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora EMBRAED EMPRESA BRASILEIRA DE EDIFICAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 78.530.375/0001-50; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos, sem reserva alguma, em caráter irrevogável e irretratável, livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames a propriedade resolúvel dos Recebíveis, presentes e futuros, titulados pelas Fiduciantes em relação à totalidade das Unidades Autônomas, conforme Instrumentos de Compra e Venda descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 11.372.000,00	**Quantidade de ativos:** 11372
Data de Vencimento: 27/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 9,49% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança prestado, em conjunto, por Centro de Estudos Jurídicos do Amazonas, Patrimonial Locação de Imóveis Próprios Ltda., a Sra. GABRIELA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; Sra. GISELA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. JÚLIA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; o Sr. LEANDRO SEFFAIR LINS DE ALBUQUERQUE;	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

a Sra. MARIA DO CARMO SEFFAIR LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. RITA DE CÁSSIA CUNHA E SILVA LINS DE ALBUQUERQUE e o Sr. WELLINGTON LINS DE ALBUQUERQUE;

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 23/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2025; - Cópia do balanço atualizado do segundo semestre de 2025 (recepcionamos o primeiro semestre apenas);	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) MODO CONSTRUÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.758.679/0001-00, (b) KIRX PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.445.224/0001-44, (c) EBR ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.340.048/0001-26, (d) PJ2 PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.399.501/0001-49, (e) VILMA DAS GRAÇAS DA SILVA, (f) JOÃO AUADA JUNIOR, (g) ENZO BIAGIO RICCETTI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 208.1850 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.601.262/0001-02.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos valores vincendos oriundos da alienação e/ou comercialização das Unidades Autônomas e dos direitos creditórios oriundos dos contratos visando à alienação e/ou à comercialização das Unidades Autônomas existentes na presente data e listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como a titularidade superveniente, dos valores vincendos oriundos dos contratos visando à alienação e/ou à comercialização das Unidades Autônomas e dos contratos visando à alienação e/ou à comercialização das Unidades Autônomas que venham a ser celebrados pela Cedente com relação às Unidades Autônomas, bem como os respectivos acessórios, tais como, juros, multas, atualização monetária, penalidades e indenizações, exceto os direitos objeto da Cessão Fiduciária de Aportes, firmada nesta mesma data (b) todos os direitos sobre a conta corrente de titularidade da Devedora da Conta Vinculada, , incluindo qualquer depósito, valor ou recursos lá mantidos ou a serem mantidos a qualquer tempo a partir da data de assinatura deste Contrato e até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, e todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro decorrentes de tais depósitos, valores e recursos, incluindo, sem limitação, direitos, rendimentos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a eles relacionados, presentes ou futuros, exceto os descritos na Cessão Fiduciária de Aportes, cujos direitos e obrigações estão lá regrados, (c) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas. (v) Cessão Fiduciária de Aportes - (a) todos os direitos sobre a conta corrente de titularidade da Devedora, incluindo qualquer depósito, valor ou recursos lá mantidos ou a serem mantidos a qualquer tempo a partir da data de assinatura deste Contrato e até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, e todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro decorrentes	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

de tais depósitos, valores e recursos, incluindo, sem limitação, direitos, rendimentos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a eles relacionados, presentes ou futuros, (b) da totalidade dos recebíveis vincendos oriundos das obrigações de aportes financeiros a serem realizados em favor da sociedade em conta de participação denominada ?SH Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ? SCP? (?SCP?), bem como os respectivos acessórios, tais como, juros, multas, atualização monetária, penalidades e indenizações.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 18/10/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do 3º adt ao Termo de Emissão no RTD;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelos Avalistas (a) PLANET HOLDING REAL ESTATE BRASIL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 30.714.002/0001-03, e (b) SUSANNA MARCHIONNI; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre dos Lotes localizados nos setores 1 e 2; e (ii) dos setores 3 e 4, os quais são compostos somente por Lotes, conforme descritos e caracterizados na matrícula nº 10.970 do 3° Ofício de Registro de Imóveis de Aquiraz/CE; (iv) Cessão Fiduciária - foram cedidos (i) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da comercialização, presente e futura, dos lotes do setor 1 do empreendimento de natureza imobiliária, em construção no Imóvel, conforme croqui objeto do Anexo VI do Termo de Emissão, devidos pelos adquirentes e futuros adquirentes, nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes, incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Fiduciante e os adquirentes; (ii) os direitos creditórios decorrentes da titularidade da Conta Vinculada (conforme definido abaixo) na qual os recebíveis referidos no item (i) serão creditados; e (iii) o fluxo financeiro decorrente da contratação de financiamento pela Fiduciante junto à Caixa Econômica Federal para desenvolvimento das obras dos Apartamentos, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reservas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Endosso das Apólices de Seguros.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 49.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 49500

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Data de Vencimento: 08/12/2034
Taxa de Juros: IPCA + 8,17% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação Fiduciária de Imóveis, sob imóvel registrado sobre matrícula de nº 209.769 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; e (ii) Coobrigação: Coobrigação cedida pela Tellus Properties - Fundo de Investimentos Imobiliário.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 14.386.000,00	**Quantidade de ativos:** 14386
Data de Vencimento: 12/09/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8,01% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: AF de DRS, a AF do Solo e da Propriedade Superveniente, se e quando constituída, a Fiança Bancária, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras, o Fundo de Reserva e os Seguros, quando denominados em conjunto	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 99
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 26/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatórios de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2025;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MAGEN CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 23.562.830/0001-08, (b) LIBIO LEONEL CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 12.137.163/0001-08, (c) PEDRO AUGUSTO MAGALHÃES, (d) CASSIANO PAIVA MAGALHÃES; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da SPE GARDEN INCORPORAÇÃO 002 LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.351.382/0001-85; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 369.027 do 1º Ofício	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

de Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia/GO e sobre, uma vez desmembrada a Matrícula Original, as novas matrículas referentes às Unidades Autônomas descritas no Memorial de Incorporação; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) a totalidade dos valores oriundos de contratos de compra e venda das Unidades Autônomas e dos direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda das Unidades Autônomas existentes na presente data e listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como os respectivos acessórios, tais como, juros, multas, atualização monetária, penalidades e indenizações, (b) todas e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, que a Cedente tenha direito de receber após uma eventual excussão da garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária, (c) todos os direitos sobre a Conta Vinculada, (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, (e) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, inter alia, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os Recebíveis depositados na Conta Vinculada;

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 12.125.000,00	**Quantidade de ativos:** 12125
Data de Vencimento: 29/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio de relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º (parcial) e 2º semestre de 2025;	
Garantias: Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 144
Volume na Data de Emissão: R$ 59.892.000,00	**Quantidade de ativos:** 59892
Data de Vencimento: 23/10/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis - Cessão fiducária de recebíveis, titulados pela Embraed Fortune; Embraed Legacy; Embraed Maringá; Embraed Fortune e Projeto CWB 10, em relação à totalidade das Unidades Autônomas; (ii) Aval - Aval cedido por: Embraed Empresa Brasileira de Edificações S.A.; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 136
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 22/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula atualizada com o registro da AFI. O contrato de alienação fiduciária de imóveis foi aditado em março de 2026 para fins de cumprimento da exigência cartorial. As partes aguardam o prazo de registro após cumprimento da exigência.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Seguros Garantia.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 147
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 26/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas (Projeto 15 SPE) - Alienação fiduciária de 100% das unidades autônomas do empreendimento identificado pela matrícula de nº 12.035 da Serventia Registral de Ipojuca, Ofício Único de Registros Públicos, no Estado de Pernambuco; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre 100% das quotas da Projeto 15 SPE; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) 100% dos fluxos de recebíveis, devida pelo Projeto 15 SPE, oriundos da (a.1) comercialização presente e futura das Unidades Autônomas Alienadas do Empreendimento Naturê, devidos pelos futuros adquirentes nos termos dos compromissos de venda e compra; (a.2) dos recebíveis das unidades autônomas dos Empreendimento Naturê que remanescerem em estoque após a obtenção do Habite-se do Empreendimento Naturê e a liberação das referidas unidades autônomas pela Caixa Econômica Federal; e (a.3) do fluxo de recebíveis	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

presentes e futuros, de titularidade da 5LAC, os quais deverão ser depositados e transitar na conta corrente de titularidade da 5LAC nº 08118070-5, agência nº 0001, junto ao BMP Money Plus; e (b) 100% dos fluxos de recebíveis, devida pelo Projeto 14 SPE e Projeto 15 SPE, oriundos (b.1) dos recebíveis de titularidade da Projeto 15 SPE, das unidades autônomas do Empreendimento Naturê e a liberação das referidas unidades autônomas pela Caixa Econômica Federal; e (b.2) do fluxo de recebíveis , de titularidade da 5LAC, os quais deverão ser depositados e transitar na conta corrente de titularidade da 5LAC nº 08118070-5, agência nº 0001, junto ao BMP Money Plus; (iv) Fundo Amex; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Aval - Aval cedido por: (a) Due Empreendimentos Imobiliários Ltda; (b) Adailton José dos Santos Filhos; (c) André Faria Costa; (d) Árbore Engenharia Ltda; (e) César Ferreira da Silveira; e (f) Karina Roenick Freitas.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 158
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 26/01/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,34% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre 100% das quotas da Caratinga Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., representativas do seu capital social, de titularidade da Alcance Incorporadora Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre imóvel identificado pela matrícula de nº 59.249 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Camaçari/BA, e posteriormente, as unidades futuras e livres do Empreendimento denominado "Condomínio Merí"; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) os direitos creditórios decorrentes da exploração comercial do Empreendimento "Condomínio Merí", mediante comercialização das Unidades; e (b) os direitos creditórios decorrentes da titularidade da Caratinga Empreendimento Imobiliário SPE, da conta corrente de nº 08193916-7, da agência 0001, do BMP Money Plus Sociedade de Crédito Direto S.A., na qual os recebíveis do item (a) serão creditados; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Juros; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 155
Volume na Data de Emissão: R$ 4.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4000
Data de Vencimento: 10/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,04% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantia: (i) Aval - Aval cedido por (a) MS Incorporadora S.A.; (b) MS Empreendimentos e Participações; (c) Agbem Investimentos toda.; (d) Dan Participações Ltda; (e) Mel Participações; (f) Alexandre Melchioretto; (g) Daniela Melchioretto; e (h) Marcos Melchioretto; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre 100% das quotas sociais da MS Vivendas do Atlântico Empreendimento Ltda; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre o imóvel identificado sobre a matrícula de nº 20.173 do Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras/SC; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) 100% do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da MS Vivendas do Atlântico Empreendimentos Ltda, oriundos da comercialização das Unidades Autônomas nos termos dos compromissos de venda e compra; e (b) todos e quaisquer direitos creditórios presentes e/ou futuros que devem ser depositados na Conta Vinculada nº 08198311-6, da agência 0001, do Money Plus Sociedade de Crédito ao Microempreendedor e à Empresa de Pequeno Porte Ltda.; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras; e (viii) Endosso de Apólices de Seguro.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 143
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 12500
Data de Vencimento: 24/07/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,2502% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Realiza Construtora Ltda.; (b) Daniela Cristina do Nascimento; (c) José Humberto do Nascimento Junior; (d) Luiz Gustavo do Nascimento; (e) Melina Rodrigues de Lima Nascimento; e (f) Thais Farah Marquez do Nascimento; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre a totalidade das 100.000 quotas de emissão da Realiza Empreendimentos Goiânia I SPE Ltda., sendo (a) 99.000 quotas de titularidade da Construtora Realiza; e (b) 1.000 quotas de titularidade de José Junior; (iii) Alienação fiduciária sobre imóvel registrado sobre matrícula de nº 381.533 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO, denominado "Empreendimento Varandas Park I"; e (iv) Cessão fiduciária (a) sobre a totalidade de direitos creditórios decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park II, no âmbito de cada contrato de compra e venda celebrado entre a Realiza Empreendimento Goiânia I SPE - Ltda. e mencionados adquirentes; e (b) da propriedade superveniente, nos termos do Art. 1.361, §3º do Código Civil, dos direitos creditórios futuros (1) das futuras vendas das unidades autônomas em estoque integrantes do Empreendimento Varandas Park II, e (2) das futuras vendas das unidades autônomas que venham ser objetos de Distratos.	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 159
Volume na Data de Emissão: R$ 15.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 15400
Data de Vencimento: 25/09/2028	
Taxa de Juros: PRE + 16,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Luiz Felipe Guerra de Andrade Hernandez, (b) Ruy Guerra de Andrade Hernandez, e (c) Sutol Investimentos e Participações Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre 34.856.827 quotas de emissão da Lotus 402N Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., representativas de 100% do seu capital social, sendo (1) 34.856.727 das quotas de titularidade da Atrium Participações Ltda. e (2) 100 quotas de titularidade da Lotus Capital Desenvolvimento Imobiliário Ltda.; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre imóvel registrado na matrícula de nº 8.664 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Brasília/DF; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) os direitos creditórios decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Kasa; (b) os direitos creditórios futuros (1) relativos às vendas futuras das Unidades Autônomas em estoque integrantes do Empreendimento Kasa, e (2) das futuras vendas das Unidades Autônomas que venham a ser objeto de distrato; e (c) todos os direitos creditórios que a Lotus 402N Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., tenha direito de receber após uma eventual excussão da garantia sobre as unidades autônomas integrantes do Empreendimento Kasa.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 23/11/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido pro (i) Carlos Alberto Leite; (ii) Francisco Carlos Leite; e (iii) José Eustáquio Leite; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação Fiduciária de Quotas sob 100% das quotas representativas do capital social da Incorporadora Irmãos Leite Ltda. Nos termos da cláusula, para fins de verificação de suficiência da garantia, a Incorporadora Irmão Leite Ltda. enviará cópia do Contrato Social anualmente; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Unidades: Alienação Fiduciária de Imóvel, registrado sob as matrículas nº 71967, 71968, 71974, 71975, 71976, 71977, 71978, 71980, 71982, 71983, 71984, 71985, 71986, 71988, 71989,	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

71990, 71991, 71992, 71993, 71994, 71995, 71996, 71997, 71998, 71999, 72000, 72001, 72002, 72003, 72004, 72005, 72006, 72007, 72008, 72009, 72010, 72011, 72012, 72013, 72014, 72016, 72017, 72018, 72019, 72020, 72021, 72022, 72023, 72024, 72026, 72027, 72029, 72030, 72031, 72032, 72034, 72036, 72037, 72038, 72040, 72042, 72043, 72044, 72045, 72046, 72048, 72050, 72051, 72052, 72053, 72054, 72057, 72058, 72059, 72060, 72061, 72063, 72064, 72065, 72066, 72067, 72068, 72069, 72070, 72071, 72072, 72073, 72074, 72075, 72076, 72077, 72078, 72079, 72080, 72081, 72082, 72083, 72084, 72085, 72086, 72087, 72088, 72089, 72090, 72091, 72092, 72093, 72094, 72095, 72096, 72097, 72098, 72099; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - Empreendimento: Alienação Fiduciária de Imóvel, registrado sob as matrículas de nº 64.831 do Ofício de Registro de Imóveis de Araxá/MG; (v) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Cessão Fiduciária (a) dos Direitos Creditórios, presentes e futuros, decorrentes da exploração comercial do Empreendimento "Imbiara Garden Residence", mediante comercialização das unidades; e (b) dos direitos creditórios decorrentes da titularidade da Conta Vinculada; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Apólice de Seguro.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 85
Volume na Data de Emissão: R$ 18.460.000,00	**Quantidade de ativos:** 18460
Data de Vencimento: 30/05/2039	
Taxa de Juros: PRE + 4% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: i) Fiança; ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície: iv) Penhor de Equipamentos; v) Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 23.080.000,00	**Quantidade de ativos:** 23080
Data de Vencimento: 20/09/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 1268% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária sobre 500.000 quotas do Hospital Casa Hospital do Câncer - HCHC Administração e Gestão Hospitalar Ltda., representativas de 100% do seu capital social; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

fiduciária sobre o imóvel registrado sobre matrícula de nº 67.707 do 11º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária sobre os recebíveis decorrentes de todos os valores que o Hospital Casa Hospital do Câncer - HCHC Administração e Gestão Hospitalar Ltda. tem a receber das operadoras de saúde listadas no Anexo II, decorrentes do atendimento de pacientes nos contratos de prestação de serviços.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 152
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 25/05/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: i) Aval; ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; iii) Alienação Fiduciária de Quotas; iv) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 179
Volume na Data de Emissão: R$ 29.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 29000
Data de Vencimento: 23/04/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - Prestado por Planeta Branco e Alexandre Lafer Frankel. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - A garantia é prestada pela Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda, sobre a totalidade do imóvel localizado na Rua Maestro Cardim, 1.041 e 1.023, em São Paulo/SP (Matrícula nº 143.454 do 1º Oficial de RI de SP) e todas as unidades autônomas que serão geradas a partir desse empreendimento. (iii) Alienação Fiduciária de Participações (AFP) - 100% das quotas da sociedade Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda.. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão dos direitos de crédito (recebíveis) das vendas das unidades, cedido pela Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (v) Fundo de Reserva - Formado na data da primeira integralização por meio da retenção do Valor de Constituição (Até R$ 2.500.000,00). (vi) Fundo de Obras - Composto pelo saldo dos recursos da integralização após as retenções iniciais e complementado por excedentes da Cascata de	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Pagamentos. (vii) Fundo de Despesa - Retido pela Securitizadora sobre os primeiros recursos disponibilizados à Devedora, sendo seu valor de constituição R$ 200.000,00.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 7.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 7700
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 10,1336% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fração ideal do imóvel localizado na Rua Paulistânia, 297, em São Paulo (matrícula nº 164.596 do 10º RI de SP), correspondente às futuras unidades autônomas do empreendimento "Station Vila Madalena". (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Prestada por: Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Devedora). (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% das quotas representativas do capital social da Devedora (Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.), totalizando 3.809.122 quotas, sendo prestada por: Liv Greenfield Empreendimentos e Negócios Ltda. (Fiduciante). (iv) Aval: Garantia pessoal, solidária e sem benefício de ordem para o pagamento integral das obrigações principais e acessórias das Notas Comerciais, sendo prestada por: Viver Incorporadora e Construtora S.A. (v) Fundo de Reserva e Fundo de Despesas: Prestada por: Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (através da retenção de recursos da integralização e dos recebíveis). Fundo de Reserva: Valor mínimo correspondente a 3 parcelas de juros mais 3 parcelas de amortização programada. Fundo de Despesas: possui um valor fixo por série para garantir o pagamento das despesas recorrentes e extraordinárias. (vi) Seguros: apólices devidamente constituídas e endossadas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 50
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 28/03/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 185
Volume na Data de Emissão: R$ 10.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 10500
Data de Vencimento: 20/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,001% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i)Aval prestado por: Avalistas Pessoa Jurídica (PJ): Construtora Colmeia S.A., CBO Engenharia Participações Ltda e RL Participações Ltda. Avalistas Pessoa Física (PF): Otacílio Valente Costa e Ronaldo Horn Barbosa. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis da Emitente (Colmeia Le Jardin SPE): Unidades futuras e livres do empreendimento "Residencial Le Jardin" (matrícula nº 33.301 em Manaus/AM). (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% das quotas representativas do capital social da Colmeia Le Jardin SPE. (iv) Cessão Fiduciária: Direitos creditórios presentes e futuros da exploração comercial do empreendimento "Residencial Le Jardin". (v) Fundo de Despesas: Reserva inicial de R$ 50.000,00 para custear despesas recorrentes da securitização (vi) Fundo de Reserva: Montante correspondente a 3 parcelas vincendas de remuneração, retido para cobrir eventuais inadimplências. (vi) Fundo de Obras: Recursos da emissão retidos na conta do Patrimônio Separado e liberados conforme a evolução das obras, atestada por relatórios de medição. (vii) Endosso das Apólices de Seguros: Seguro de risco de engenharia (durante as obras) e seguro patrimonial (após a conclusão), endossados em favor da Securitizadora.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 183
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 25/03/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Prestado pelos Avalistas Construtora Saraiva de Rezende Ltda, Smart Home SR Construtora Ltda e Jadir Saraiva de Rezende em favor da Emissora. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Incide sobre 100% das quotas da Devedora, constituída pelos seus sócios em favor da Securitizadora; (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel: Sobre o imóvel da matrícula nº 80.080 em Cascavel/PR, avaliado em R$ 11.301.634,00, incluindo as futuras unidades do empreendimento; (iv) Cessão Fiduciária: Transferência de 100% do fluxo de recebíveis futuros da comercialização das unidades autônomas e dos recursos depositados na Conta Vinculada; (v) Fundo de Despesas: Reserva retida na integralização da 1ª série, com valor inicial de R$ 190.000,00 e mínimo de R$ 110.000,00 para custear despesas da operação; (vi) Fundo de	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Reserva: Montante correspondente a uma parcela da remuneração dos CRI, mantido para assegurar o pagamento pontual aos investidores; (vii) Fundo de Obras: Saldo Remanescente

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 169
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 22/02/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5001% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: - Garantias Reais (Contratos de Garantia) (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Incide sobre o terreno e as futuras unidades autônomas do Emprrendimento Occhi. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação de 100% das quotas representativas do capital social da Devedora (D1 Litoral), de titularidade da Allgocchi Ltda. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Abrange a totalidade dos recebíveis presentes e futuros oriundos da comercialização das unidades do empreendimento, além do direito sobre o Sobejo resultante de eventual excussão das garantias. - Garantia Fidejussória (Aval) (i) Avalistas: A operação conta com o aval integral e solidário de Luciane Santos Furlan, Duani Minosso Teixeira, D1 Empreendimentos e Incorporações Ltda. e Allgocchi Ltda. - Fundos (i) Fundo de Reserva: Constituído mediante retenção da integralização, devendo manter saldo para o pagamento das 2 próximas parcelas de remuneração. (ii) Fundo de Liquidez: Montante fixo de R$ 5.000.000,00 destinado a garantir a fluidez dos pagamentos. (iii) Fundo de Obras: Composto por recursos da integralização dos CRI da 2ª e 3ª séries, liberados conforme a evolução física da obra. (iv) Fundo de Despesas: Valor inicial de R$ 215.000,00 para custear a administração do Patrimônio Separado.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 177
Volume na Data de Emissão: R$ 14.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 14000
Data de Vencimento: 25/03/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,49% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: O pacote de garantias identificado para a presente emissão compreende a instituição de Regime Fiduciário e a constituição de Património Separado sobre a totalidade dos ativos vinculados. A operação é assegurada pela Cessão Fiduciária da totalidade dos Direitos	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Creditórios e da CCI correspondente ao Contrato de Locação. Foi pactuada a Alienação Fiduciária de Imóvel (AFI) sobre a propriedade de matrícula nº 31.037 do Cartório de Registro de Imóveis de São Manuel/SP. Estão previstos Fundos de reserva (Fundo de Despesas, Fundo de Liquidez e Fundo de Obras) mantidos na Conta Centralizadora sob regime fiduciário. Identifica-se ainda a Fiança prestada pela Volvo do Brasil Veículos Ltda. nos termos do Contrato de Locação.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 23/04/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,2201% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel: Recai sobre a propriedade da fração ideal de 91,943237% do Empreendimento Lastro (City Corporate), localizado em Goiânia. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Abrange os direitos presentes e futuros oriundos da venda ou locação das unidades do empreendimento, além dos recursos depositados na Conta Centralizadora e rendimentos de investimentos autorizados. (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: Incide sobre a totalidade (100%) das quotas do capital social da própria Emitente, incluindo frutos e rendimentos. (iv) Aval prestado por City Incorporadora Ltda. (Avalista PJ), João Gabriel Tomé Oliveira (Avalista PF) e Victor Carneiro Tomé de Oliveira (Avalista PF).	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 28/04/2031	
Taxa de Juros: 3,5001% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 184

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Volume na Data de Emissão: R$ 13.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 13300
Data de Vencimento: 22/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 192
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 11,9999% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 189
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 23/05/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,39% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 163
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000000
Data de Vencimento: 25/06/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,801% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval prestado solidariamente por Vitacon Participações S.A. e Alexandre Lafer Frankel. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (AFI): Prestada por Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. e Vitacon Rubi Desenvolvimento Imobiliário Ltda que recai sobre sobre as futuras unidades autônomas geradas a partir do empreendimento imobiliário desenvolvido em Perdizes (Rua Padre Chico, 183, São Paulo/SP), registrado sob a matrícula nº 145.784 do 2º RI de São Paulo, bem como alienação fiduciária sobre os imóveis das matrículas nº 140.858, 140.888 e 140.918 do 1º RI de São Paulo/SP, de outros projetos da Vitacon (imóveis adicionais). (iii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias (AFP): Prestada por Vitacon Participações S.A. (iv) Cessão Fiduciária (CF): * Dos Direitos Creditórios: Prestada por Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. e Vitacon Rubi Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (v) Fundos de Despesas: Fundo mantido com saldo mínimo de R$ 413.138,97 (valor de constituição total de R$ 826.277,95) para fazer frente aos custos recorrentes e manutenção jurídica/administrativa da carteira securitizada. (vi) Fundo de Obras: Saldo remanescente das integralizações destinado exclusivamente ao custeio de despesas futuras da construção, monitorado pelo Agente de Medição. (vii) Fundo de Reserva: Constituído por conta e ordem das Devedoras sobre os primeiros recursos da integralização. O valor de constituição inicial foi de até R$ 4.250.375,72, e seu valor mínimo deve sempre equivaler à soma das 3 PMTs (parcelas mensais) imediatamente seguintes. É utilizado para cobrir eventual inadimplemento pecuniário das Devedoras.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 33
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 27/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Aditar AF de Equipamentos para incluir os bens cedidos como garantia da operação;	
Garantias: (I) Como fiadores: GREEN PARTICIPACOES E ENERGIA S.A, ANTÔNIO TERRA DE OLIVEIRA NETO, SANDRA CRISTINA GUIMARÃES DE OLIVEIRA e FELIPE CANCADO VORCARO. (II) Cessão Fiduciária: (i) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, (ii) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados, (iii) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Cedentes e (iv) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta Vinculada (III) Alienação Fiduciária de Equipamentos: A ser constituída no Contrato de AFE (IV) Alienação Fiduciária de quotas: as Cotas das SPEs, bem como quaisquer outras cotas de emissão das SPEs ou seus sucessores (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos de Superfície (VI) Fundo de despesa: Conterá recursos necessários para fazer frente às Despesas da Operação (VII) Fundo de reserva:	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Conterá recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências pecuniárias (VIII) Fundo de Obras: Conterá recursos correspondentes a R$ 31.790.928,57 reais

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 20.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 20400
Data de Vencimento: 23/12/2032	
Taxa de Juros: PRE + 11,3848% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 18/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 365.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciárias de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fiança; (v) Aval; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Liquidez; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Fundo de Reserva;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 24/07/2030	
Taxa de Juros: CDI + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) HORIZONTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., inscrito no CNPJ n° 21.871.242/0001-20, (b) MASTER ADMINISTRADORA DE BENS E LOTEAMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 15.711.044/0001-05, (c) ANDRE DE SOUZA, (d) BEATRIZ ARAÚJO LEAL STUANI, (e) RAFAEL ARAÚJO LEAL; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - a totalidade das Quotas de emissão da VALE EUROPEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 39.396.710/0001-18. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre a fração ideal de 67,56602% da matrícula 58.486 do 1º Registro de Imóveis de Blumenau -SC (matrícula mãe do Empreendimento Alvo); (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) os direitos creditórios de titularidade da Fiduciante, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente dos lotes integrantes do Empreendimento Alvo comercializadas até esta data da assinatura do Contrato, (b) a promessa de cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, das futuras vendas a prazo dos lotes em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, (c) a promessa de cessão fiduciária das futuras vendas a prazo dos Lotes cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Contingência; (viii) Fundo de Obras.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5630
Data de Vencimento: 23/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2025; - Cópia do balanço atualizado do segundo semestre de 2025 (recepcionamos o primeiro semestre apenas);	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) MODO CONSTRUÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.758.679/0001-00, (b) KIRX PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.445.224/0001-44, (c) EBR ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.340.048/0001-26, (d) PJ2 PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.399.501/0001-49, (e) VILMA DAS GRAÇAS DA SILVA, (f) JOÃO AUADA JUNIOR, (g) ENZO BIAGIO RICCETTI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 208.1850 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.601.262/0001-02.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos valores vincendos oriundos da alienação e/ou comercialização das Unidades Autônomas e dos direitos creditórios oriundos dos contratos visando à alienação e/ou à comercialização das Unidades Autônomas existentes na presente data e listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como a titularidade superveniente, dos valores vincendos oriundos dos contratos visando à alienação e/ou à comercialização das Unidades Autônomas e dos contratos visando à alienação e/ou à comercialização das Unidades Autônomas que venham a ser celebrados pela Cedente com relação às Unidades Autônomas,	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

bem como os respectivos acessórios, tais como, juros, multas, atualização monetária, penalidades e indenizações, exceto os direitos objeto da Cessão Fiduciária de Aportes, firmada nesta mesma data (b) todos os direitos sobre a conta corrente de titularidade da Devedora da Conta Vinculada, , incluindo qualquer depósito, valor ou recursos lá mantidos ou a serem mantidos a qualquer tempo a partir da data de assinatura deste Contrato e até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, e todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro decorrentes de tais depósitos, valores e recursos, incluindo, sem limitação, direitos, rendimentos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a eles relacionados, presentes ou futuros, exceto os descritos na Cessão Fiduciária de Aportes, cujos direitos e obrigações estão lá regrados, (c) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas. (v) Cessão Fiduciária de Aportes - (a) todos os direitos sobre a conta corrente de titularidade da Devedora, incluindo qualquer depósito, valor ou recursos lá mantidos ou a serem mantidos a qualquer tempo a partir da data de assinatura deste Contrato e até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, e todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro decorrentes de tais depósitos, valores e recursos, incluindo, sem limitação, direitos, rendimentos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a eles relacionados, presentes ou futuros, (b) da totalidade dos recebíveis vincendos oriundos das obrigações de aportes financeiros a serem realizados em favor da sociedade em conta de participação denominada ?SH Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ? SCP? (?SCP?), bem como os respectivos acessórios, tais como, juros, multas, atualização monetária, penalidades e indenizações.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 21/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do 3º adt ao Termo de Emissão no RTD;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelos Avalistas (a) PLANET HOLDING REAL ESTATE BRASIL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 30.714.002/0001-03, e (b) SUSANNA MARCHIONNI; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre dos Lotes localizados nos setores 1 e 2; e (ii) dos setores 3 e 4, os quais são compostos somente por Lotes, conforme descritos e caracterizados na matrícula nº 10.970 do 3° Ofício de Registro de Imóveis de Aquiraz/CE; (iv) Cessão Fiduciária - foram cedidos (i) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da comercialização, presente e futura, dos lotes do setor 1 do empreendimento de natureza imobiliária, em construção no Imóvel, conforme croqui objeto do Anexo VI do Termo de Emissão, devidos pelos adquirentes e futuros adquirentes, nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes, incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Fiduciante e os adquirentes; (ii) os direitos creditórios decorrentes da titularidade da Conta	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Vinculada (conforme definido abaixo) na qual os recebíveis referidos no item (i) serão creditados; e (iii) o fluxo financeiro decorrente da contratação de financiamento pela Fiduciante junto à Caixa Econômica Federal para desenvolvimento das obras dos Apartamentos, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reservas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Endosso das Apólices de Seguros.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 62.165.000,00	**Quantidade de ativos:** 62165
Data de Vencimento: 28/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 9,51% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança prestado, em conjunto, por Centro de Estudos Jurídicos do Amazonas, Patrimonial Locação de Imóveis Próprios Ltda., a Sra. GABRIELA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; Sra. GISELA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. JÚLIA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; o Sr. LEANDRO SEFFAIR LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. MARIA DO CARMO SEFFAIR LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. RITA DE CÁSSIA CUNHA E SILVA LINS DE ALBUQUERQUE e o Sr. WELLINGTON LINS DE ALBUQUERQUE;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 104
Volume na Data de Emissão: R$ 15.738.000,00	**Quantidade de ativos:** 15738
Data de Vencimento: 22/05/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de avaliação do imóvel, referente ao ano de 2025; - Registro do 1º aditamento a AFQ no RTD; - Relatório de Obras referente aos meses de julho a dezembro/2025; - Relatório de Tarifas de Utilização de Transporte, conforme cls. 3.3, item (iv), do Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Incide sobre imóveis de propriedade da devedora localizados no Distrito Federal, cujas matrículas são detalhadas nos documentos da operação. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Abrange a totalidade dos direitos creditórios (atuais e futuros) oriundos de contratos de concessão de direito real de uso com opção de	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

compra ou de compra e venda de imóveis da Terracap. Os recursos são direcionados para contas centralizadoras e vinculadas para garantir o fluxo de pagamento da emissão. (iii) Fundo de Reserva: Constituído com parte dos recursos dos direitos creditórios cedidos, mantido em conta vinculada de titularidade da Securitizadora. O fundo visa garantir a liquidez necessária para o pagamento de parcelas de juros e principal em caso de descasamento no fluxo de recebíveis. (iv) Fundo de Despesas: Reserva financeira alimentada pela devedora para cobrir custos ordinários e extraordinários da operação, como taxas de órgãos reguladores (CVM, B3) e remuneração do Agente Fiduciário. Sua manutenção é essencial para a higidez jurídica e administrativa do patrimônio separado. (v) Aval e Fiança (Garantias Fidejussórias): Outorgadas por sócios ou empresas ligadas (como a Ylumak no contexto da operação Infinity mencionada nos aditamentos), obrigando os garantidores como devedores solidários. Estas garantias permitem a cobrança direta dos avalistas em caso de inadimplemento da devedora principal.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 136
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 22/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,51% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula atualizada com o registro da AFI. O contrato de alienação fiduciária de imóveis foi aditado em março de 2026 para fins de cumprimento da exigência cartorial. As partes aguardam o prazo de registro após cumprimento da exigência.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Seguros Garantia.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 143
Volume na Data de Emissão: R$ 13.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 13500
Data de Vencimento: 24/07/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,2503% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Realiza Construtora Ltda.; (b) Daniela Cristina do Nascimento; (c) José Humberto do Nascimento Junior; (d) Luiz Gustavo do Nascimento; (e) Melina Rodrigues de Lima Nascimento; e (f) Thais Farah Marquez do Nascimento; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre a totalidade das	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

100.000 quotas de emissão da Realiza Empreendimentos Goiânia I SPE Ltda., sendo (a) 99.000 quotas de titularidade da Construtora Realiza; e (b) 1.000 quotas de titularidade de José Junior; (iii) Alienação fiduciária sobre imóvel registrado sobre matrícula de nº 381.533 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO, denominado "Empreendimento Varandas Park I"; e (iv) Cessão fiduciária (a) sobre a totalidade de direitos creditórios decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park II, no âmbito de cada contrato de compra e venda celebrado entre a Realiza Empreendimento Goiânia I SPE - Ltda. e mencionados adquirentes; e (b) da propriedade superveniente, nos termos do Art. 1.361, §3º do Código Civil, dos direitos creditórios futuros (1) das futuras vendas das unidades autônomas em estoque integrantes do Empreendimento Varandas Park II, e (2) das futuras vendas das unidades autônomas que venham ser objetos de Distratos.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 99
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 26/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatórios de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2025;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MAGEN CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 23.562.830/0001-08, (b) LIBIO LEONEL CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 12.137.163/0001-08, (c) PEDRO AUGUSTO MAGALHÃES, (d) CASSIANO PAIVA MAGALHÃES; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da SPE GARDEN INCORPORAÇÃO 002 LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.351.382/0001-85; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 369.027 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia/GO e sobre, uma vez desmembrada a Matrícula Original, as novas matrículas referentes às Unidades Autônomas descritas no Memorial de Incorporação; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) a totalidade dos valores oriundos de contratos de compra e venda das Unidades Autônomas e dos direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda das Unidades Autônomas existentes na presente data e listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como os respectivos acessórios, tais como, juros, multas, atualização monetária, penalidades e indenizações, (b) todas e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, que a Cedente tenha direito de receber após uma eventual excussão da garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária, (c) todos os direitos sobre a Conta Vinculada, (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, (e) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, inter alia, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os Recebíveis depositados na Conta Vinculada;	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 152
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: i) Aval; ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; iii) Alienação Fiduciária de Quotas; iv) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 179
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 22/05/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,74% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - Prestado por Planeta Branco e Alexandre Lafer Frankel. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - A garantia é prestada pela Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda, sobre a totalidade do imóvel localizado na Rua Maestro Cardim, 1.041 e 1.023, em São Paulo/SP (Matrícula nº 143.454 do 1º Oficial de RI de SP) e todas as unidades autônomas que serão geradas a partir desse empreendimento. (iii) Alienação Fiduciária de Participações (AFP) - 100% das quotas da sociedade Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda.. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão dos direitos de crédito (recebíveis) das vendas das unidades, cedido pela Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (v) Fundo de Reserva - Formado na data da primeira integralização por meio da retenção do Valor de Constituição (Até R$ 2.500.000,00). (vi) Fundo de Obras - Composto pelo saldo dos recursos da integralização após as retenções iniciais e complementado por excedentes da Cascata de Pagamentos. (vii) Fundo de Despesa - Retido pela Securitizadora sobre os primeiros recursos disponibilizados à Devedora, sendo seu valor de constituição R$ 200.000,00.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 62

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Volume na Data de Emissão: R$ 9.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 9100
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,4103% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fração ideal do imóvel localizado na Rua Paulistânia, 297, em São Paulo (matrícula nº 164.596 do 10º RI de SP), correspondente às futuras unidades autônomas do empreendimento "Station Vila Madalena". (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Prestada por: Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Devedora). (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% das quotas representativas do capital social da Devedora (Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.), totalizando 3.809.122 quotas, sendo prestada por: Liv Greenfield Empreendimentos e Negócios Ltda. (Fiduciante). (iv) Aval: Garantia pessoal, solidária e sem benefício de ordem para o pagamento integral das obrigações principais e acessórias das Notas Comerciais, sendo prestada por: Viver Incorporadora e Construtora S.A. (v) Fundo de Reserva e Fundo de Despesas: Prestada por: Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (através da retenção de recursos da integralização e dos recebíveis). Fundo de Reserva: Valor mínimo correspondente a 3 parcelas de juros mais 3 parcelas de amortização programada. Fundo de Despesas: possui um valor fixo por série para garantir o pagamento das despesas recorrentes e extraordinárias. (vi) Seguros: apólices devidamente constituídas e endossadas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 185
Volume na Data de Emissão: R$ 10.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 10500
Data de Vencimento: 20/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,002% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i)Aval prestado por: Avalistas Pessoa Jurídica (PJ): Construtora Colmeia S.A., CBO Engenharia Participações Ltda e RL Participações Ltda. Avalistas Pessoa Física (PF): Otacílio Valente Costa e Ronaldo Horn Barbosa. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis da Emitente (Colmeia Le Jardin SPE): Unidades futuras e livres do empreendimento "Residencial Le Jardin" (matrícula nº 33.301 em Manaus/AM). (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% das quotas representativas do capital social da Colmeia Le Jardin SPE. (iv) Cessão Fiduciária: Direitos creditórios presentes e futuros da exploração comercial do empreendimento "Residencial Le Jardin". (v) Fundo de Despesas: Reserva inicial de R$ 50.000,00 para custear despesas recorrentes da securitização (vi) Fundo de Reserva: Montante correspondente a 3 parcelas vincendas de remuneração, retido para cobrir eventuais inadimplências. (vi) Fundo de Obras: Recursos da emissão retidos na conta do Patrimônio Separado e liberados conforme a evolução das obras, atestada por relatórios de medição. (vii) Endosso das Apólices de Seguros: Seguro	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

de risco de engenharia (durante as obras) e seguro patrimonial (após a conclusão), endossados em favor da Securitizadora.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 183
Volume na Data de Emissão: R$ 15.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 15100
Data de Vencimento: 26/03/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Prestado pelos Avalistas Construtora Saraiva de Rezende Ltda, Smart Home SR Construtora Ltda e Jadir Saraiva de Rezende em favor da Emissora. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Incide sobre 100% das quotas da Devedora, constituída pelos seus sócios em favor da Securitizadora; (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel: Sobre o imóvel da matrícula nº 80.080 em Cascavel/PR, avaliado em R$ 11.301.634,00, incluindo as futuras unidades do empreendimento; (iv) Cessão Fiduciária: Transferência de 100% do fluxo de recebíveis futuros da comercialização das unidades autônomas e dos recursos depositados na Conta Vinculada; (v) Fundo de Despesas: Reserva retida na integralização da 1ª série, com valor inicial de R$ 190.000,00 e mínimo de R$ 110.000,00 para custear despesas da operação; (vi) Fundo de Reserva: Montante correspondente a uma parcela da remuneração dos CRI, mantido para assegurar o pagamento pontual aos investidores; (vii) Fundo de Obras: Saldo Remanescente	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 169
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 22/02/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5002% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: - Garantias Reais (Contratos de Garantia) (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Incide sobre o terreno e as futuras unidades autônomas do Emprrendimento Occhi. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação de 100% das quotas representativas do capital social da Devedora (D1 Litoral), de titularidade da Allgocchi Ltda. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Abrange a totalidade dos recebíveis presentes e futuros oriundos da comercialização das unidades do empreendimento, além do direito sobre o Sobejo resultante de eventual excussão das garantias. - Garantia Fidejussória (Aval) (i) Avalistas: A operação	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

conta com o aval integral e solidário de Luciane Santos Furlan, Duani Minosso Teixeira, D1 Empreendimentos e Incorporações Ltda. e Allgocchi Ltda. - Fundos (i) Fundo de Reserva: Constituído mediante retenção da integralização, devendo manter saldo para o pagamento das 2 próximas parcelas de remuneração. (ii) Fundo de Liquidez: Montante fixo de R$ 5.000.000,00 destinado a garantir a fluidez dos pagamentos. (iii) Fundo de Obras: Composto por recursos da integralização dos CRI da 2ª e 3ª séries, liberados conforme a evolução física da obra. (iv) Fundo de Despesas: Valor inicial de R$ 215.000,00 para custear a administração do Patrimônio Separado.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 23/04/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,2202% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel: Recai sobre a propriedade da fração ideal de 91,943237% do Empreendimento Lastro (City Corporate), localizado em Goiânia. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Abrange os direitos presentes e futuros oriundos da venda ou locação das unidades do empreendimento, além dos recursos depositados na Conta Centralizadora e rendimentos de investimentos autorizados. (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: Incide sobre a totalidade (100%) das quotas do capital social da própria Emitente, incluindo frutos e rendimentos. (iv) Aval prestado por City Incorporadora Ltda. (Avalista PJ), João Gabriel Tomé Oliveira (Avalista PF) e Victor Carneiro Tomé de Oliveira (Avalista PF).	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 192
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 25/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 12,0002% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Série: 3	**Emissão:** 163
Volume na Data de Emissão: R$ 14.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 14000
Data de Vencimento: 26/06/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,802% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado solidariamente por Vitacon Participações S.A. e Alexandre Lafer Frankel. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (AFI): Prestada por Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. e Vitacon Rubi Desenvolvimento Imobiliário Ltda que recai sobre sobre as futuras unidades autônomas geradas a partir do empreendimento imobiliário desenvolvido em Perdizes (Rua Padre Chico, 183, São Paulo/SP), registrado sob a matrícula nº 145.784 do 2º RI de São Paulo, bem como alienação fiduciária sobre os imóveis das matrículas nº 140.858, 140.888 e 140.918 do 1º RI de São Paulo/SP, de outros projetos da Vitacon (imóveis adicionais). (iii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias (AFP): Prestada por Vitacon Participações S.A. (iv) Cessão Fiduciária (CF): * Dos Direitos Creditórios: Prestada por Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. e Vitacon Rubi Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (v) Fundos de Despesas: Fundo mantido com saldo mínimo de R$ 413.138,97 (valor de constituição total de R$ 826.277,95) para fazer frente aos custos recorrentes e manutenção jurídica/administrativa da carteira securitizada. (vi) Fundo de Obras: Saldo remanescente das integralizações destinado exclusivamente ao custeio de despesas futuras da construção, monitorado pelo Agente de Medição. (vii) Fundo de Reserva: Constituído por conta e ordem das Devedoras sobre os primeiros recursos da integralização. O valor de constituição inicial foi de até R$ 4.250.375,72, e seu valor mínimo deve sempre equivaler à soma das 3 PMTs (parcelas mensais) imediatamente seguintes. É utilizado para cobrir eventual inadimplemento pecuniário das Devedoras.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 22.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 22200
Data de Vencimento: 23/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3908% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 136

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 20/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula atualizada com o registro da AFI. O contrato de alienação fiduciária de imóveis foi aditado em março de 2026 para fins de cumprimento da exigência cartorial. As partes aguardam o prazo de registro após cumprimento da exigência.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Seguros Garantia.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 143
Volume na Data de Emissão: R$ 16.550.000,00	**Quantidade de ativos:** 16550
Data de Vencimento: 24/07/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,2504% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Realiza Construtora Ltda.; (b) Daniela Cristina do Nascimento; (c) José Humberto do Nascimento Junior; (d) Luiz Gustavo do Nascimento; (e) Melina Rodrigues de Lima Nascimento; e (f) Thais Farah Marquez do Nascimento; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre a totalidade das 100.000 quotas de emissão da Realiza Empreendimentos Goiânia I SPE Ltda., sendo (a) 99.000 quotas de titularidade da Construtora Realiza; e (b) 1.000 quotas de titularidade de José Junior; (iii) Alienação fiduciária sobre imóvel registrado sobre matrícula de nº 381.533 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO, denominado "Empreendimento Varandas Park I"; e (iv) Cessão fiduciária (a) sobre a totalidade de direitos creditórios decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park II, no âmbito de cada contrato de compra e venda celebrado entre a Realiza Empreendimento Goiânia I SPE - Ltda. e mencionados adquirentes; e (b) da propriedade superveniente, nos termos do Art. 1.361, §3º do Código Civil, dos direitos creditórios futuros (1) das futuras vendas das unidades autônomas em estoque integrantes do Empreendimento Varandas Park II, e (2) das futuras vendas das unidades autônomas que venham ser objetos de Distratos.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 62

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 16% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fração ideal do imóvel localizado na Rua Paulistânia, 297, em São Paulo (matrícula nº 164.596 do 10º RI de SP), correspondente às futuras unidades autônomas do empreendimento "Station Vila Madalena". (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Prestada por: Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Devedora). (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% das quotas representativas do capital social da Devedora (Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.), totalizando 3.809.122 quotas, sendo prestada por: Liv Greenfield Empreendimentos e Negócios Ltda. (Fiduciante). (iv) Aval: Garantia pessoal, solidária e sem benefício de ordem para o pagamento integral das obrigações principais e acessórias das Notas Comerciais, sendo prestada por: Viver Incorporadora e Construtora S.A. (v) Fundo de Reserva e Fundo de Despesas: Prestada por: Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (através da retenção de recursos da integralização e dos recebíveis). Fundo de Reserva: Valor mínimo correspondente a 3 parcelas de juros mais 3 parcelas de amortização programada. Fundo de Despesas: possui um valor fixo por série para garantir o pagamento das despesas recorrentes e extraordinárias. (vi) Seguros: apólices devidamente constituídas e endossadas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 185
Volume na Data de Emissão: R$ 10.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 10500
Data de Vencimento: 20/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,003% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i)Aval prestado por: Avalistas Pessoa Jurídica (PJ): Construtora Colmeia S.A., CBO Engenharia Participações Ltda e RL Participações Ltda. Avalistas Pessoa Física (PF): Otacílio Valente Costa e Ronaldo Horn Barbosa. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis da Emitente (Colmeia Le Jardin SPE): Unidades futuras e livres do empreendimento "Residencial Le Jardin" (matrícula nº 33.301 em Manaus/AM). (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% das quotas representativas do capital social da Colmeia Le Jardin SPE. (iv) Cessão Fiduciária: Direitos creditórios presentes e futuros da exploração comercial do empreendimento "Residencial Le Jardin". (v) Fundo de Despesas: Reserva inicial de R$ 50.000,00 para custear despesas recorrentes da securitização (vi) Fundo de Reserva: Montante correspondente a 3 parcelas vincendas de remuneração, retido para cobrir eventuais inadimplências. (vi) Fundo de Obras: Recursos da emissão retidos na conta do Patrimônio Separado e liberados conforme a evolução das obras, atestada por relatórios de medição. (vii) Endosso das Apólices de Seguros: Seguro	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

de risco de engenharia (durante as obras) e seguro patrimonial (após a conclusão), endossados em favor da Securitizadora.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 183
Volume na Data de Emissão: R$ 18.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 18200
Data de Vencimento: 27/03/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Prestado pelos Avalistas Construtora Saraiva de Rezende Ltda, Smart Home SR Construtora Ltda e Jadir Saraiva de Rezende em favor da Emissora. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Incide sobre 100% das quotas da Devedora, constituída pelos seus sócios em favor da Securitizadora; (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel: Sobre o imóvel da matrícula nº 80.080 em Cascavel/PR, avaliado em R$ 11.301.634,00, incluindo as futuras unidades do empreendimento; (iv) Cessão Fiduciária: Transferência de 100% do fluxo de recebíveis futuros da comercialização das unidades autônomas e dos recursos depositados na Conta Vinculada; (v) Fundo de Despesas: Reserva retida na integralização da 1ª série, com valor inicial de R$ 190.000,00 e mínimo de R$ 110.000,00 para custear despesas da operação; (vi) Fundo de Reserva: Montante correspondente a uma parcela da remuneração dos CRI, mantido para assegurar o pagamento pontual aos investidores; (vii) Fundo de Obras: Saldo Remanescente	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 192
Volume na Data de Emissão: R$ 20.450.000,00	**Quantidade de ativos:** 20450
Data de Vencimento: 26/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 11,9998% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 163

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Volume na Data de Emissão: R$ 17.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 17000
Data de Vencimento: 27/06/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,803% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado solidariamente por Vitacon Participações S.A. e Alexandre Lafer Frankel. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (AFI): Prestada por Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. e Vitacon Rubi Desenvolvimento Imobiliário Ltda que recai sobre sobre as futuras unidades autônomas geradas a partir do empreendimento imobiliário desenvolvido em Perdizes (Rua Padre Chico, 183, São Paulo/SP), registrado sob a matrícula nº 145.784 do 2º RI de São Paulo, bem como alienação fiduciária sobre os imóveis das matrículas nº 140.858, 140.888 e 140.918 do 1º RI de São Paulo/SP, de outros projetos da Vitacon (imóveis adicionais). (iii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias (AFP): Prestada por Vitacon Participações S.A. (iv) Cessão Fiduciária (CF): * Dos Direitos Creditórios: Prestada por Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. e Vitacon Rubi Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (v) Fundos de Despesas: Fundo mantido com saldo mínimo de R$ 413.138,97 (valor de constituição total de R$ 826.277,95) para fazer frente aos custos recorrentes e manutenção jurídica/administrativa da carteira securitizada. (vi) Fundo de Obras: Saldo remanescente das integralizações destinado exclusivamente ao custeio de despesas futuras da construção, monitorado pelo Agente de Medição. (vii) Fundo de Reserva: Constituído por conta e ordem das Devedoras sobre os primeiros recursos da integralização. O valor de constituição inicial foi de até R$ 4.250.375,72, e seu valor mínimo deve sempre equivaler à soma das 3 PMTs (parcelas mensais) imediatamente seguintes. É utilizado para cobrir eventual inadimplemento pecuniário das Devedoras.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 136
Volume na Data de Emissão: R$ 17.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 17000
Data de Vencimento: 20/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula atualizada com o registro da AFI. O contrato de alienação fiduciária de imóveis foi aditado em março de 2026 para fins de cumprimento da exigência cartorial. As partes aguardam o prazo de registro após cumprimento da exigência.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Seguros Garantia.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 4.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 4200
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 20% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fração ideal do imóvel localizado na Rua Paulistânia, 297, em São Paulo (matrícula nº 164.596 do 10º RI de SP), correspondente às futuras unidades autônomas do empreendimento "Station Vila Madalena". (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Prestada por: Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Devedora). (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% das quotas representativas do capital social da Devedora (Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.), totalizando 3.809.122 quotas, sendo prestada por: Liv Greenfield Empreendimentos e Negócios Ltda. (Fiduciante). (iv) Aval: Garantia pessoal, solidária e sem benefício de ordem para o pagamento integral das obrigações principais e acessórias das Notas Comerciais, sendo prestada por: Viver Incorporadora e Construtora S.A. (v) Fundo de Reserva e Fundo de Despesas: Prestada por: Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (através da retenção de recursos da integralização e dos recebíveis). Fundo de Reserva: Valor mínimo correspondente a 3 parcelas de juros mais 3 parcelas de amortização programada. Fundo de Despesas: possui um valor fixo por série para garantir o pagamento das despesas recorrentes e extraordinárias. (vi) Seguros: apólices devidamente constituídas e endossadas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 163
Volume na Data de Emissão: R$ 14.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 14000
Data de Vencimento: 28/06/2030	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado solidariamente por Vitacon Participações S.A. e Alexandre Lafer Frankel. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (AFI): Prestada por Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. e Vitacon Rubi Desenvolvimento Imobiliário Ltda que recai sobre sobre as futuras unidades autônomas geradas a partir do empreendimento imobiliário desenvolvido em Perdizes (Rua Padre Chico, 183, São Paulo/SP), registrado sob a matrícula nº 145.784 do 2º RI de São Paulo, bem como alienação fiduciária sobre os imóveis das matrículas nº 140.858, 140.888 e 140.918 do 1º RI de São Paulo/SP, de outros projetos da Vitacon (imóveis adicionais). (iii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias (AFP): Prestada por Vitacon Participações S.A. (iv) Cessão Fiduciária (CF): * Dos Direitos Creditórios: Prestada por Mar	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. e Vitacon Rubi Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (v) Fundos de Despesas: Fundo mantido com saldo mínimo de R$ 413.138,97 (valor de constituição total de R$ 826.277,95) para fazer frente aos custos recorrentes e manutenção jurídica/administrativa da carteira securitizada. (vi) Fundo de Obras: Saldo remanescente das integralizações destinado exclusivamente ao custeio de despesas futuras da construção, monitorado pelo Agente de Medição. (vii) Fundo de Reserva: Constituído por conta e ordem das Devedoras sobre os primeiros recursos da integralização. O valor de constituição inicial foi de até R$ 4.250.375,72, e seu valor mínimo deve sempre equivaler à soma das 3 PMTs (parcelas mensais) imediatamente seguintes. É utilizado para cobrir eventual inadimplemento pecuniário das Devedoras.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 136
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 08/08/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula atualizada com o registro da AFI. O contrato de alienação fiduciária de imóveis foi aditado em março de 2026 para fins de cumprimento da exigência cartorial. As partes aguardam o prazo de registro após cumprimento da exigência.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Seguros Garantia.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 163
Volume na Data de Emissão: R$ 22.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 22000
Data de Vencimento: 01/07/2030	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado solidariamente por Vitacon Participações S.A. e Alexandre Lafer Frankel. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (AFI): Prestada por Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. e Vitacon Rubi Desenvolvimento Imobiliário Ltda que recai sobre sobre as futuras unidades autônomas geradas a partir do empreendimento imobiliário desenvolvido em Perdizes (Rua Padre Chico, 183, São Paulo/SP), registrado sob a matrícula nº 145.784 do 2º RI de São Paulo, bem como alienação fiduciária sobre os imóveis das matrículas nº 140.858,	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

140.888 e 140.918 do 1º RI de São Paulo/SP, de outros projetos da Vitacon (imóveis adicionais). (iii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias (AFP): Prestada por Vitacon Participações S.A. (iv) Cessão Fiduciária (CF): * Dos Direitos Creditórios: Prestada por Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. e Vitacon Rubi Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (v) Fundos de Despesas: Fundo mantido com saldo mínimo de R$ 413.138,97 (valor de constituição total de R$ 826.277,95) para fazer frente aos custos recorrentes e manutenção jurídica/administrativa da carteira securitizada. (vi) Fundo de Obras: Saldo remanescente das integralizações destinado exclusivamente ao custeio de despesas futuras da construção, monitorado pelo Agente de Medição. (vii) Fundo de Reserva: Constituído por conta e ordem das Devedoras sobre os primeiros recursos da integralização. O valor de constituição inicial foi de até R$ 4.250.375,72, e seu valor mínimo deve sempre equivaler à soma das 3 PMTs (parcelas mensais) imediatamente seguintes. É utilizado para cobrir eventual inadimplemento pecuniário das Devedoras.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 23.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 23000
Data de Vencimento: 26/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, de maneira irrevogável e irretratável, em favor da Fiduciária, a propriedade plena dos Imóveis, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, excluídos os frutos, superfície, máquinas, equipamentos, colheitas e animais vinculados aos Imóveis, os quais estão descritos e caracterizados nas matrículas relacionadas no Anexo I do presente Contrato.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 52.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 52000
Data de Vencimento: 26/11/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5,22% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como avalista: MARCO TULLIO BATISTA PIRES; (II) Cessão Fiduciária: (i) os Direitos Creditórios Compra e Venda (conforme definido na CPR-F); (ii) os Direitos Creditórios	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Sobejo (conforme definido na CPR-F); e (iii) dos Direitos Creditórios Conta Vinculada (conforme definido na CPR-F); (III) Alienação Fiduciária de Imóveis: Fazenda Vista Alegre, sob matriculas 9.665, 9.666, 9.667, 9.668, 9.669, 9.670, 9.672.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$ 125.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 125000
Data de Vencimento: 26/01/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval presta pelos avalistas elencados na CPR-F;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 42
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 23/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação dos bens alienados fiduciariamente devidamente atualizado.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pela BINATURAL ENERGIAS RENOVÁVEIS S.A (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula 47.210, registrado no cartório de Formosa/GO de propriedade da alienante. As parte acordam que o valor de liquidação do imóvel é de 19.673.070,00 milhões de reais. (III) Cessão Fiduciária: Cessão fiduciária da (i) totalidade dos direitos creditórios decorrentes das Relações Mercantis vigentes; (ii) da totalidade dos pagamentos, valores ou recursos que venham a ser recebido pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feito pelos clientes que serão depositados na conta corrente n° 51.511-2, agência 3179 mantida no Banco Sicoob; (iii) da conta vinculada, bem como todo e qualquer recurso depositada nela e (iv) dos títulos, bens e direitos decorrentes da aplicação Financeira Permitida realizados com valores da Conta Vinculante. A Fiduciante compromete-se ainda a constituir: (i) a totalidade do direitos creditórios decorrentes de toda e qualquer relação decorrente de toda Relação Mercantil, (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recurso financeiro recebidos feitos pelo Cliente, oriundos da liquidação dos Direitos Creditórios Posteriores e (iii) dos títulos, bens e direitos decorrentes das aplicações Financeiras Permitidas Futuras, realizados com valores da Conta Vinculante (IV) Alienação Fiduciária de	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Equipamentos: constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e Equipamentos

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 89
Volume na Data de Emissão: R$ 77.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 77000
Data de Vencimento: 06/05/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4,8% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Foi alienado fiduciariamente o imóvel objeto da matrícula n° 1.197 do Cartório de Registro de Imóveis de Brasilândia do Tocantins.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 96
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 12/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) Joel Antonio Capeletti,. (b) Ernani Thober; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente Fiduciante, incluindo, mas sem limitação, indenizações, comissões, multas, penalidades, juros e/ou encargos de mora, oriundos de contratos de compra e venda de soja identificados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) a totalidade dos recursos depositados na conta bancária de movimentação restrita mantida junto a determinada instituição financeira, de titularidade da Cedente Fiduciante (Conta Vinculada);	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 103

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 19/06/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) LUIZ CARLOS BRAGA, (b) LUIZ EDUARDO MONTANS BRAGA, (c) MARIO FABIANO SAHARA, (d) PAULO JOSÉ MONTANS BRAGA, e (e) WANDISLAU DOMINGOS BRUNO; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios existentes e/ou futuros, principais e acessórios, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, de titularidade da Cedente Fiduciante, das Duplicatas identificadas no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, e (b) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, provenientes dos Direitos Creditórios recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na Conta Vinculada, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária); (iii) Cessão Fiduciária de Cotas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 109
Volume na Data de Emissão: R$ 37.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 37000
Data de Vencimento: 18/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 140
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Liberação dos Contratos de Sub Parceria Agrícola Onerados, cls. 6.4.2, CPR-F; - Condições precedentes, cls. 2.3.1 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por: (a) Corina Almeida Leite; e (b) Monte Alegre Participações; e (ii) Cessão fiduciária sobre: (a) todos os valores que compõem o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas aplicados em certificados de depósito bancário, de emissão da BR Partners Banco de Investimento S.A., e de titularidade da Cia. Agropecuária Monte Alegre; (b) decorrentes dos Investimentos Permitidos; (c) decorrentes e emergentes dos instrumentos particulares de contrato de sub-parceria agrícola listados no Anexo 2.1 (iii) do Contrato de Cessão Fiduciária, celebrados entre a Monte Alegre e a Usina Monte Alegre Ltda.; e (d) decorrentes e emergentes dos Contratos de Sub-Parceria Agrícola do Contrato de Cessão Fiduciária, os quais se encontravam onerados em favor de terceiros.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 154
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 28/01/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Para assegurar o fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídos o Aval e a Cessão Fiduciária de Recebíveis em favor da Securitizadora, nos termos da CPR-F e do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 148
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 22/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Data de Vencimento: 26/12/2029
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Observação: Operação em fase de reestruturação, via assembleias, em virtude do descumprimento de obrigações pecuniárias. Os seguintes itens permanecem pendentes: - Ata de aprovação do Avalista devidamente registrada na Junta Comercial; - Notificação de Cessão Fiduciária, conforme Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária; - CPR-F e seus respectivos aditamentos devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis.
Garantias: "Garantias" significa, quando mencionadas em conjunto, o Aval, a Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 53.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 53000
Data de Vencimento: 20/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 137.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 137000
Data de Vencimento: 28/02/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Os pagamentos das PMTs de novembro e dezembro de 2025 e janeiro, fevereiro e março de 2026 não foram realizados. As tratativas já estão em curso através de assembleias convocadas para este fim.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) os direitos creditórios atinente aos Documentos Comprobatórios a serem descritos no Anexo II, (b) a totalidade dos pagamentos recebidos pela Sempre Agtech Ltda., oriundos da liquidação dos Direitos Creditórios atinentes aos Documentos Comprobatórios descritos no Anexo II, (c) a Conta Vinculada; e (d) dos títulos decorrentes da Aplicações Financeiras Permitidas; e (iii) Cessão Fiduciária (Certificado de Depósitos Agropecuários e Warrants Agropecuários) - Cessão fiduciária sobre os Certificados	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

de Depósito Agropecuário e os bens por eles representados, bem como os respectivos Warrants Agropecuários e os bens e direitos por eles representados.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 174
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34000
Data de Vencimento: 28/12/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: i) Aval prestada por NORMA BONI e LUCIANE MARIA BONI; ii) Cessão Fiduciária de Direitos Créditos	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 180
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 01/10/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por Avalistas Pessoas Jurídicas (Avalistas PJ): Itaueira Comercial Ltda, Itaueira Industrial Ltda, Itaueira Camarões Ltda, Itaueira Imobiliária Ltda e Itaueira Negócios Imobiliários Ltda; Avalistas Pessoas Físicas (Avalistas PF):Carlos Prado, Carlos Prado Filho, Lenita Ribeiro do Prado, Antônio Marcos Ribeiro do Prado, Marilena Ribeiro do Prado e Maria do Rosário Garcia Ribeiro Prado. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - A alienação será constituída nos imóveis das matrículas nº 7.219 e nº 7.295, registrados no Ofício Único de Canto do Buriti/PI e no Imóvel da matrícula nº 2.371, registrado no Cartório de Registro de Aracati/CE.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 41

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 26/01/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval presta pelos avalistas elencados na CPR-F;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 89
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 06/05/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Foi alienado fiduciariamente o imóvel objeto da matrícula n° 1.197 do Cartório de Registro de Imóveis de Brasilândia do Tocantins.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 103
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 19/06/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) LUIZ CARLOS BRAGA, (b) LUIZ EDUARDO MONTANS BRAGA, (c) MARIO FABIANO SAHARA, (d) PAULO JOSÉ MONTANS BRAGA, e (e) WANDISLAU DOMINGOS BRUNO; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios existentes e/ou futuros, principais e acessórios, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, de titularidade da Cedente Fiduciante, das Duplicatas identificadas no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, e (b) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, provenientes dos Direitos Creditórios recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na Conta Vinculada, enquanto vigente o presente	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária); (iii) Cessão Fiduciária de Cotas.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 63.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 63000
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Os pagamentos das PMTs de novembro e dezembro de 2025 e janeiro, fevereiro e março de 2026 não foram realizados. As tratativas já estão em curso através de assembleias convocadas para este fim.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) os direitos creditórios atinente aos Documentos Comprobatórios a serem descritos no Anexo II, (b) a totalidade dos pagamentos recebidos pela Sempre Agtech Ltda., oriundos da liquidação dos Direitos Creditórios atinentes aos Documentos Comprobatórios descritos no Anexo II, (c) a Conta Vinculada; e (d) dos títulos decorrentes da Aplicações Financeiras Permitidas; e (iii) Cessão Fiduciária (Certificado de Depósitos Agropecuários e Warrants Agropecuários) - Cessão fiduciária sobre os Certificados de Depósito Agropecuário e os bens por eles representados, bem como os respectivos Warrants Agropecuários e os bens e direitos por eles representados.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 178
Volume na Data de Emissão: R$ 48.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 48000
Data de Vencimento: 20/01/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Prestado de forma solidária, irrevogável e irretratável por Agripar Participações S.A. e Ernani Klingelhoefer Judice. (ii) Cessão Fiduciária: Sobre a Conta Vinculada e direitos creditórios, prestada pela Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: Sobre a totalidade das quotas da Devedora, prestada pela Agripar Participações S.A.. (iv) Alienação Fiduciária de Equipamentos: Sobre os equipamentos da fábrica, prestada pela Devedora. (v) Seguro: Obrigação da Devedora de manter seguro da fábrica com endosso à Emissora.	

Docusign Envelope ID: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 118
Volume na Data de Emissão: R$ 25.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 255000
Data de Vencimento: 21/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 118
Volume na Data de Emissão: R$ 4.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 4500
Data de Vencimento: 21/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Certificate Of Completion

Envelope Id: 2D65AF58-20A2-8179-802F-7EFA3A7941D4
Status: Completed
Subject: Complete with Docusign: CRI FGR - Aditamento ao Termo de Securitização (MM 02.09.2026)(1179582...
Cliente - Caso: 13677-8
Source Envelope:
Document Pages: 252
Signatures: 3
Certificate Pages: 5
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Envelope Originator:
Ana Julia Campozan Portugal
RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15° ANDAR
Itaim Bibi
São Paulo, SP 04534-004
AJPortugal@machadomeyer.com.br
IP Address: 163.116.233.42

Record Tracking

Status: Original
9/2/2026 5:39:50 PM
Holder: Ana Julia Campozan Portugal
AJPortugal@machadomeyer.com.br
Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Amanda Regina Martins Ribeiro ID: 430.987.638-25 Signer Role: Diretora estruturacao@canalsecuritizadora.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SINCOR RFB G5 Signer CPF: 43098763825 Signer Role: Diretora Subject: CN=AMANDA REGINA MARTINS RIBEIRO:43098763825	Assinado por: Amanda Regina Martins Ribeiro 96251BFFD1FC4A6... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.191.118.174 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.25 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://icp-brasil.acsincor.com.br/repositorio/dpc/AC_SINCOR_RFB/DPC_AC_SINCOR_RFB.pdf	Sent: 9/2/2026 5:43:21 PM Viewed: 9/2/2026 5:44:28 PM Signed: 9/2/2026 5:44:57 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 1/29/2026 4:25:48 PM ID: 05d7c4ec-5f83-4ecf-b308-d5354c8061dc		
BIANCA GALDINO BATISTELA ID: 090.766.477-63 Signer Role: Procuradora af.assinaturas@oliveiratrust.com.br Procurador Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5 Signer CPF: 09076647763 Signer Role: Procuradora Subject: CN=BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763	DocuSigned by: BIANCA GALDINO BATISTELA 5D86604FCE314D2... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 177.124.212.130 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.4 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.serpro.gov.br/docs/dpcacserprorfb.pdf	Sent: 9/2/2026 5:43:22 PM Viewed: 9/2/2026 5:43:56 PM Signed: 9/2/2026 5:44:35 PM
Electronic Record and Signature Disclosure:		

Signer Events	Signature	Timestamp
Accepted: 9/2/2026 5:43:56 PM ID: 456de606-911e-4199-b41c-fe670e033596		
Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira ID: 092.675.697-40 Signer Role: Gerente af.assinaturas@oliveiratrust.com.br Procurador Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5 Signer CPF: 09267569740 Signer Role: Gerente Subject: CN=MARIA CAROLINA ABRANTES LODI DE OLIVEIRA:09267569740	DocuSigned by: Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira 5D86604FCE314D2... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 177.124.212.130 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.4 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.serpro.gov.br/docs/dpcacserprorfb.pdf	Sent: 9/2/2026 5:43:23 PM Viewed: 9/2/2026 5:44:56 PM Signed: 9/2/2026 5:45:37 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 9/2/2026 5:44:56 PM ID: 9a20297a-1e64-4aa3-bd6f-7189ee12d6fa		

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Gabriel Beretta de Oliveira Mattos GBMattos@machadomeyer.com.br Advogado JR Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via Docusign	COPIED	Sent: 9/2/2026 5:43:23 PM

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	9/2/2026 5:43:24 PM
Certified Delivered	Security Checked	9/2/2026 5:44:56 PM
Signing Complete	Security Checked	9/2/2026 5:45:37 PM
Completed	Security Checked	9/2/2026 5:45:39 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

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

Withdrawing your consent

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

Consequences of changing your mind

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

All notices and disclosures will be sent to you electronically

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

How to contact MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: rvictalino@machadomeyer.com.br

To advise MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

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

To request paper copies from MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

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

To withdraw your consent with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

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

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

Declaração da Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 0D5341CE-88A6-888F-81EF-540E49D07BDB

Autorregulação ANBIMA Securitizadoras
Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário

ANEXO IV-A

Declaração da Emissora

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1234, conjuntos 41 a 44, CEP 01451-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, de sua 195ª (centésima nonagésima quinta) emissão, série única ("CRI" e "Emissão", respectivamente), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, figura como agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, representados pelas CCI, do Fundo de Despesas, da Conta Centralizadora e dos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos;

(ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no "*Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 195ª (centésima nonagésima quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela FGR Incorporações S.A.*", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, representando os interesses dos Titulares de CRI ("Termo de Securitização");

(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta,

Docusign Envelope ID: 0D5341CE-88A6-888F-81EF-540E49D07BDB

respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e

(v) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução CVM 160, encontra-se (i) registrada perante a CVM sob o código nº 94, na categoria "S1", com registro datado de 01/06/2022, e (ii) em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 10 de julho de 2026

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Amanda Regina Martins Ribeiro
Cargo: Diretora

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 0D5341CE-88A6-888F-81EF-540E49D07BDB
Status: Concluído
Assunto: Complete com a Docusign: Declaração Securitizadora.pdf
Cliente - Caso: 13677-8
Envelope fonte:
Documentar páginas: 2
Assinaturas: 1
Certificar páginas: 5
Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:
Ana Julia Campozan Portugal
RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15° ANDAR
Itaim Bibi
São Paulo, SP 04534-004
AJPortugal@machadomeyer.com.br
Endereço IP: 163.116.228.107

Rastreamento de registros

Status: Original
10/07/2026 18:12:58
Portador: Ana Julia Campozan Portugal
AJPortugal@machadomeyer.com.br
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Amanda Regina Martins Ribeiro ID: 430.987.638-25 estruturacao@canalsecuritizadora.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC OAB G3 CPF do signatário: 43098763825 Assunto: CN=AMANDA REGINA MARTINS	Assinado por: Amanda Regina Martins Ribeiro 96251BFFD1FC4A6... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 200.232.237.206 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.28 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://icp-brasil.certisign.com.br/repositorio/dpc/AC_OAB/DPC_AC_OAB.pdf	Enviado: 10/07/2026 18:14:39 Visualizado: 10/07/2026 19:01:34 Assinado: 10/07/2026 19:01:54

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Aceito: 29/01/2026 16:25:48
ID: 05d7c4ec-5f83-4ecf-b308-d5354c8061dc

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Beatriz Vassilieff Martins BVassilieff@machadomeyer.com.br Machado Meyer Advogados Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através da Docusign	**Copiado**	Enviado: 10/07/2026 18:17:34

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Gabriel Beretta de Oliveira Mattos GBMattos@machadomeyer.com.br Advogado JR Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através da Docusign	**Copiado**	Enviado: 10/07/2026 18:17:34

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	10/07/2026 18:14:39
Envelope atualizado	Segurança verificada	10/07/2026 18:17:33
Envelope atualizado	Segurança verificada	10/07/2026 18:17:33
Entrega certificada	Segurança verificada	10/07/2026 19:01:34
Assinatura concluída	Segurança verificada	10/07/2026 19:01:54
Concluído	Segurança verificada	10/07/2026 19:01:55

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

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

Withdrawing your consent

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

Consequences of changing your mind

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

All notices and disclosures will be sent to you electronically

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

How to contact MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: rvictalino@machadomeyer.com.br

To advise MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

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

To request paper copies from MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

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

To withdraw your consent with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

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

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX

Demonstrações financeiras da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 30 de junho de 2026, 31 de dezembro de 2025, 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

FGR Incorporações S.A.

Em 30 de junho de 2026
com relatório sobre a revisão de informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

RI.FGR.COM.BR

O melhor lugar para viver.

Mensagem da Administração

Encerramos o primeiro semestre de 2026 mantendo o foco na disciplina operacional, na preservação de margens históricas e na gestão eficiente do capital empregado, em um cenário que segue desafiador para o setor imobiliário.

O segundo trimestre foi marcado pela recomposição das margens, refletindo a retomada do ciclo de obras em ritmo normal durante o período de seca. A margem bruta avançou para 63,1% no 2T26, ante 39,2% no 1T26 — trimestre impactado pela sazonalidade das obras durante o período de chuvas, além dos efeitos não recorrentes decorrentes da revisão da metodologia de apuração do custo de terrenos em determinados empreendimentos, conforme previamente divulgado. No acumulado do primeiro semestre, a margem bruta foi de 51,7%, praticamente em linha com o 1S25 (52,0%) e com o histórico da Companhia. A receita operacional líquida cresceu 9,0% na comparação trimestral e o lucro líquido do período recuperou-se para R$ 76,8 milhões, com margem líquida de 22,6%.

Mantivemos a estratégia de escassez, sem novos lançamentos no trimestre, e preservamos níveis de estoque reduzidos frente ao tamanho da carteira, seguindo focados na comercialização do estoque existente e na preparação de novos projetos para os próximos trimestres.

Seguimos otimistas para o ano, porém cautelosos com o cenário econômico e confiantes na continuidade da estratégia adotada. Os indicadores operacionais e financeiros permanecem alinhados à trajetória de evolução observada nos últimos exercícios.

Lançamentos

Seguindo a filosofia da escassez, a Companhia não realizou lançamentos no 2T26, mantendo o foco na comercialização do estoque existente e na preparação de novos projetos para os próximos trimestres.

Estoques

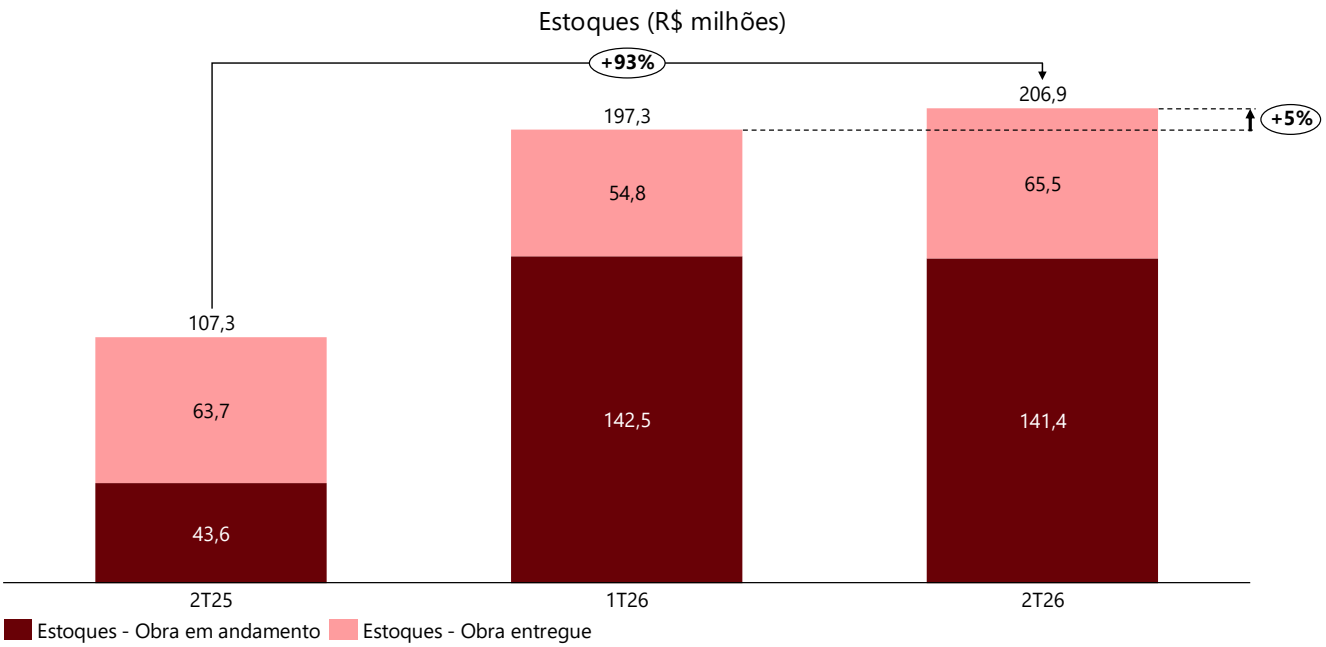
Estoque	2T26	1T26	T/T (%) (2T26-1T26)	2T25	A/A (%) (2T26-2T25)
Estoques (R$ milhões)[1]	**206,9**	**197,3**	**4,8%**	**107,3**	**92,9%**
Estoques - Obras em andamento[1]	141,4	142,5	(0,8%)	43,6	224,3%
Estoques - Obras entregues[1]	65,5	54,8	19,6%	63,7	2,9%
Estoques (unidades)[2]	**203,0**	**203,0**	**-**	**136,0**	**49,3%**
Estoques - Obras em andamento[2]	128,0	136,0	(5,9%)	54,0	137,0%
Estoques - Obras entregues[2]	75,0	67,0	11,9%	82,0	(8,5%)
Ticket médio do estoque (R$ milhões)	**1,0**	**1,0**	**4,8%**	**0,8**	**29,2%**
Ticket médio do estoque - Obras em andamento	1,1	1,0	5,4%	0,8	36,8%
Ticket médio do estoque - Obras entregues	0,9	0,8	6,8%	0,8	12,5%

[1] O valor representa a posição dos estoques da Companhia a valor de mercado, reprecificada na respectiva data-base. Dessa forma, a variação entre os períodos reflete não apenas a movimentação do estoque, mas também a atualização dos valores de mercado das unidades.
[2] A quantidade de unidades corresponde ao número de unidades imobiliárias em estoque nas respectivas data-base.

Ao final do 2T26, o estoque da FGR, a valor de mercado, totalizou R$ 206,9 milhões, alta de 4,8% no trimestre. Do total, R$ 141,4 milhões referem-se a obras em andamento e R$ 65,5 milhões a obras entregues. Vale destacar que essa alta se deu em razão da reprecificação mensal das unidades que foram retornadas para o estoque, especialmente as unidades referentes a obras prontas.

Nota: Os dados contábeis de 2025 refletem os ITRs reapresentados em 2026. Quando não houver reapresentação, foram considerados os dados originalmente divulgados no respectivo ITR de 2025.

Apesar do crescimento na comparação anual, o estoque permanece em patamar reduzido frente ao tamanho da Companhia: representa cerca de 3,0% da base total de ativos de comercialização da Companhia (carteira vendida a valor presente + estoque a valor de mercado).

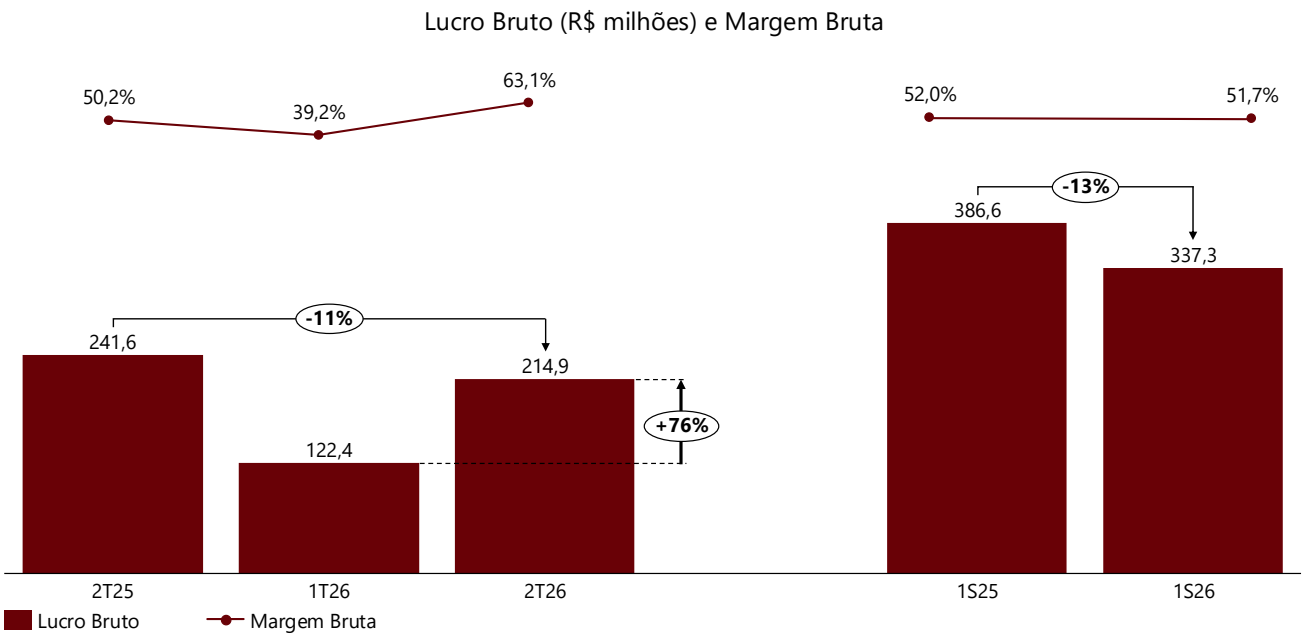


Receita Operacional Líquida e Lucro Bruto

Rec. Operacional Líquida e Lucro Bruto (R$ milhões)	2T26	1T26	T/T (%) (2T26-1T26)	2T25	A/A (%) (2T26-2T25)	1S26	1S25	A/A (%) (1S26-1S25)
Receita Operacional Líquida	340,3	312,2	9,0%	481,2	(29,3%)	652,6	742,9	(12,2%)
Lucro Bruto	214,9	122,4	75,6%	241,6	(11,1%)	337,3	386,6	(12,8%)
Margem Bruta	63,1%	39,2%	23,9 p.p	50,2%	12,9 p.p	51,7%	52,0%	(0,4) p.p

No 2T26, a receita operacional líquida atingiu R$ 340,3 milhões, crescimento de 9,0% em relação ao 1T26, refletindo a normalização do ritmo de obras após o primeiro trimestre, sazonalmente afetado pelo período de chuvas. Na comparação anual, a redução de 29,3% decorre da base elevada de 2025, quando o reconhecimento de receita foi impulsionado pelo lançamento ocorrido no 2T25. No acumulado do semestre, a receita operacional líquida somou R$ 652,6 milhões (-12,2% em relação ao 1S25), refletindo o menor avanço das obras no período, em linha com a expectativa de um ritmo mais moderado de execução ao longo de 2026.

O lucro bruto do trimestre foi de R$ 214,9 milhões, com margem bruta de 63,1%, ante 39,2% no 1T26. A forte recuperação decorre do encerramento dos efeitos não recorrentes relacionados à revisão na metodologia de apuração do custo de terrenos, que haviam pressionado o resultado do primeiro trimestre, conforme previamente divulgado. No acumulado do 1S26, a margem bruta foi de 51,7%, praticamente em linha com o 1S25 (52,0%) e com o histórico da Companhia. Para os próximos trimestres, a Companhia segue trabalhando para sustentar a margem bruta em patamares consistentes com sua trajetória.



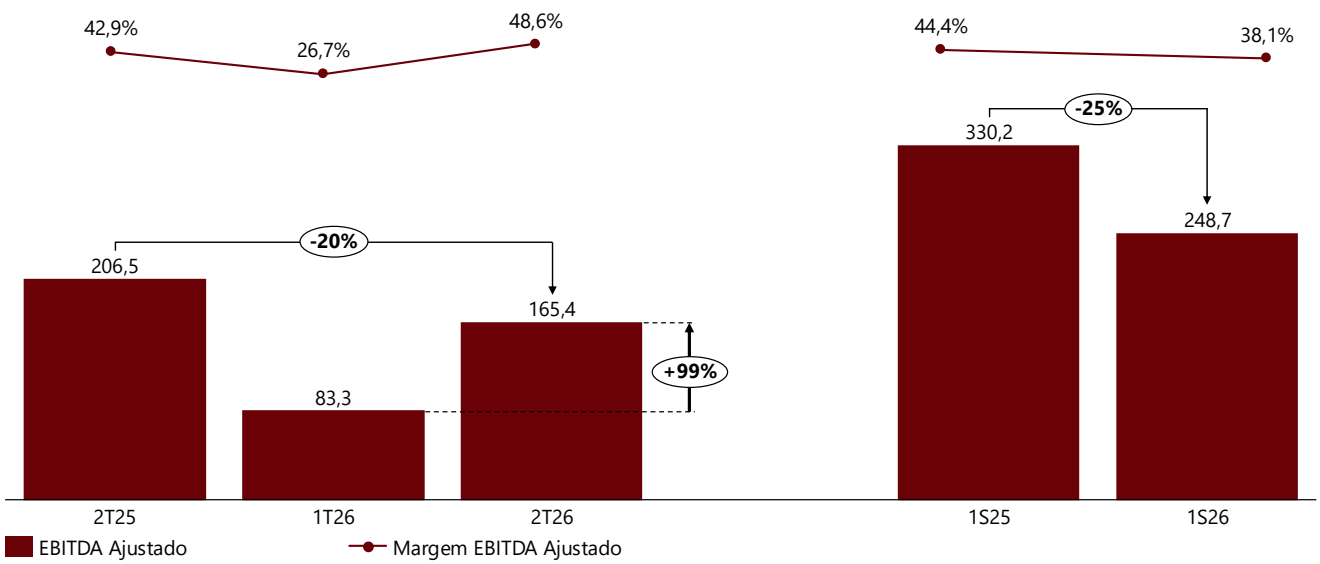
EBITDA

EBITDA Ajustado (R$ milhões)	2T26	1T26	T/T (%) (2T26-1T26)	2T25	A/A (%) (2T26-2T25)	1S26	1S25	A/A (%) (1S26-1S25)
Lucro Líquido do Exercício	**76,8**	**20,8**	**269,2%**	**162,1**	**(52,6%)**	**97,6**	**257,5**	**(62,1%)**
(+) Resultado financeiro	81,7	54,7	49,5%	46,9	74,4%	136,4	65,8	107,2%
(+) Contribuição social corrente e diferida e Imposto de renda corrente e diferido	8,8	9,5	(7,6%)	2,8	219,8%	18,3	13,9	32,0%
(+) Depreciação e amortização	0,5	0,5	(1,8%)	2,4	(79,3%)	1,0	4,8	(79,0%)
EBITDA[1] [3]	**167,8**	**85,5**	**96,3%**	**214,1**	**(21,6%)**	**253,3**	**342,0**	**(25,9%)**
(-) Resultado da equivalência patrimonial	(2,4)	(2,2)	(11,7%)	(7,7)	68,0%	(4,6)	(11,8)	60,7%
EBITDA Ajustado[2] [3]	**165,4**	**83,3**	**98,5%**	**206,5**	**(19,9%)**	**248,7**	**330,2**	**(24,7%)**
Receita Operacional Líquida	340,3	312,2	9,0%	481,2	(29,3%)	652,6	742,9	(12,2%)
Margem EBITDA[1] [3]	49,3%	27,4%	21,9 p.p	44,5%	4,8 p.p	38,8%	46,0%	(7,2) p.p
Margem EBITDA Ajustado[2] [3]	48,6%	26,7%	21,9 p.p	42,9%	5,7 p.p	38,1%	44,4%	(6,3) p.p

[1] EBITDA e Margem EBITDA: o EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization), ou LAJIDA, é medida não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Resolução CVM nº 156/22, correspondente ao lucro líquido ajustado pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social e pelas despesas de depreciação e amortização. A Margem EBITDA corresponde à razão entre o EBITDA e a receita operacional líquida.
[2] EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado: o EBITDA Ajustado é medida não contábil divulgada pela Companhia correspondente ao EBITDA ajustado pelo resultado da equivalência patrimonial. A Margem EBITDA Ajustado corresponde à razão entre o EBITDA Ajustado e a receita operacional líquida.
[3] O EBITDA, o EBITDA Ajustado, a Margem EBITDA e a Margem EBITDA Ajustado não são medidas de lucratividade, desempenho operacional, liquidez ou endividamento previstas nas práticas contábeis adotadas no Brasil ou nas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, não devendo ser consideradas isoladamente ou como alternativa ao lucro líquido, ao resultado operacional e aos fluxos de caixa, nem como indicador de liquidez, de capacidade de pagamento da dívida ou de base para a distribuição de dividendos.

No 1S26, o EBITDA apresentou queda em relação ao 1S25, refletindo a combinação de um menor avanço de obras no período — e, consequentemente, de uma menor receita operacional líquida — com despesas gerais e administrativas que não acompanharam essa redução. Essa dinâmica está relacionada à estratégia da Companhia de preservar sua estrutura operacional, evitando reduções temporárias de despesas que poderiam gerar custos diretos e indiretos associados à desmobilização e posterior remobilização da estrutura em intervalos de curto prazo.

EBITDA Ajustado (R$ milhões) e Margem EBITDA Ajustado

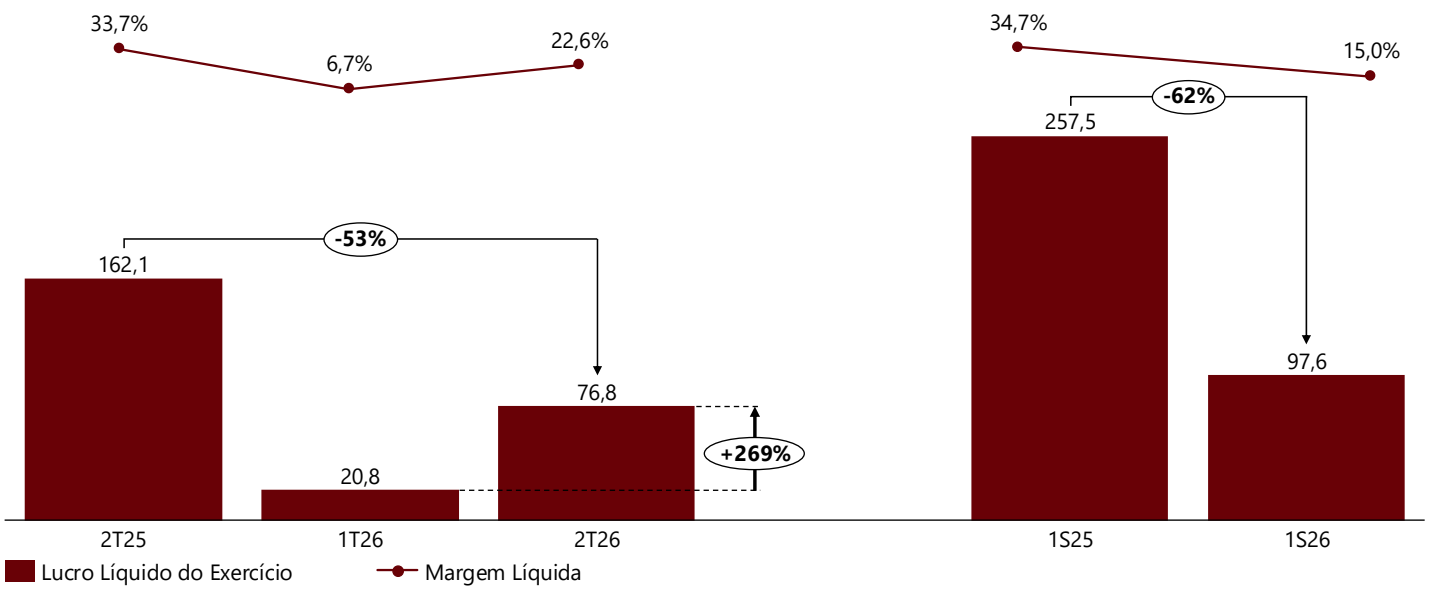


Lucro Líquido

Lucro Líquido do Exercício (R$ milhões)	2T26	1T26	T/T (%) (2T26-1T26)	2T25	A/A (%) (2T26-2T25)	1S26	1S25	A/A (%) (1S26-1S25)
Receita Operacional Líquida	340,3	312,2	9,0%	481,2	(29,3%)	652,6	742,9	(12,2%)
Lucro Líquido do Exercício	76,8	20,8	269,2%	162,1	(52,6%)	97,6	257,5	(62,1%)
Margem Líquida	22,6%	6,7%	15,9 p.p	33,7%	(11,1) p.p	15,0%	34,7%	(19,7) p.p

No 2T26, o lucro líquido foi de R$ 76,8 milhões, com margem líquida de 22,6%, representando uma recuperação expressiva em relação aos R$ 20,8 milhões registrados no 1T26, período impactado pelos efeitos não recorrentes anteriormente mencionados. Na comparação anual, a redução de 52,6% reflete, principalmente, a menor base de receita, em função da ausência de lançamentos no 1S26, além do aumento das despesas financeiras, decorrente do elevado patamar atual das taxas de juros do mercado. No acumulado do semestre, o lucro líquido somou R$ 97,6 milhões, com margem líquida de 15,0%. A Companhia segue focada em ampliar o lucro líquido e a margem líquida ao longo dos próximos trimestres, sustentada pela recuperação da margem bruta e pela consistência da carteira de recebíveis.

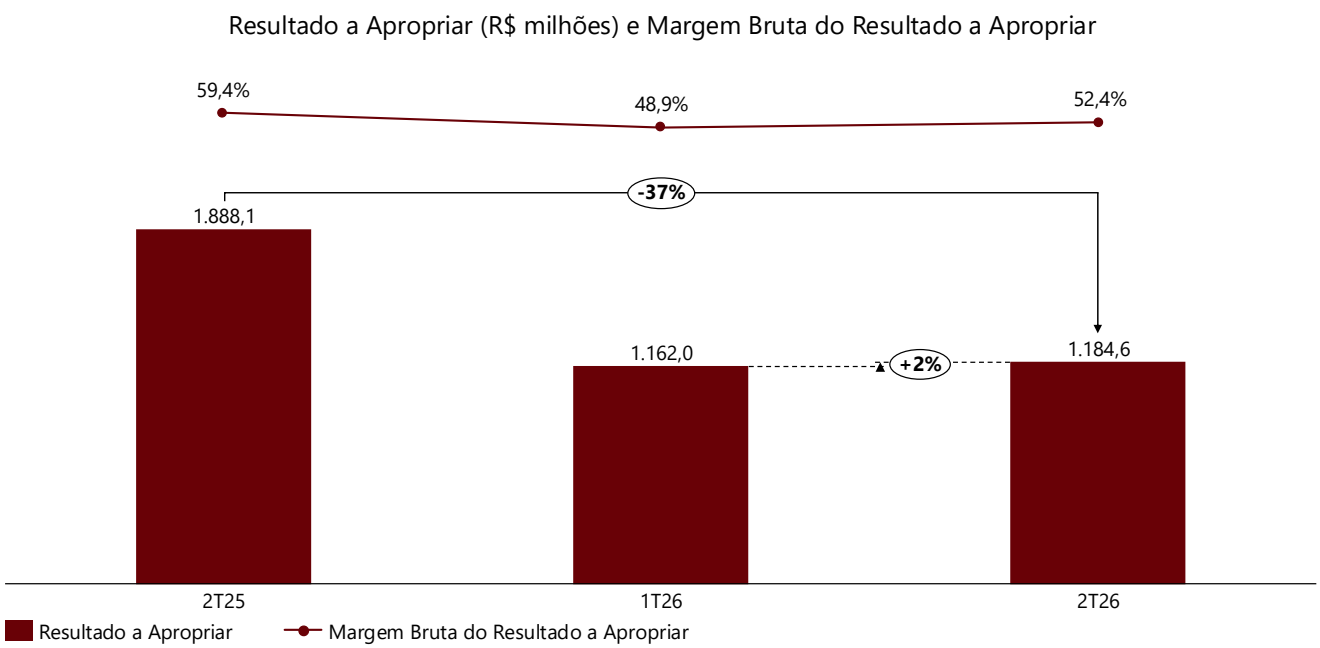
Lucro Líquido (R$ milhões) e Margem Líquida



Resultado a Apropriar

Resultado a apropriar (R$ milhões)	2T26	1T26	T/T (%) (2T26-1T26)	2T25	A/A (%) (2T26-2T25)
Receitas de Vendas a Apropriar	2.260,2	2.374,5	(4,8%)	3.176,7	(28,9%)
(-) Custo das Vendas a Apropriar	(1.075,5)	(1.212,4)	11,3%	(1.288,6)	16,5%
Resultado a Apropriar	1.184,6	1.162,0	1,9%	1.888,1	(37,3%)
Margem Bruta do Resultado a Apropriar	52,4%	48,9%	3,5 p.p	59,4%	(7,0) p.p

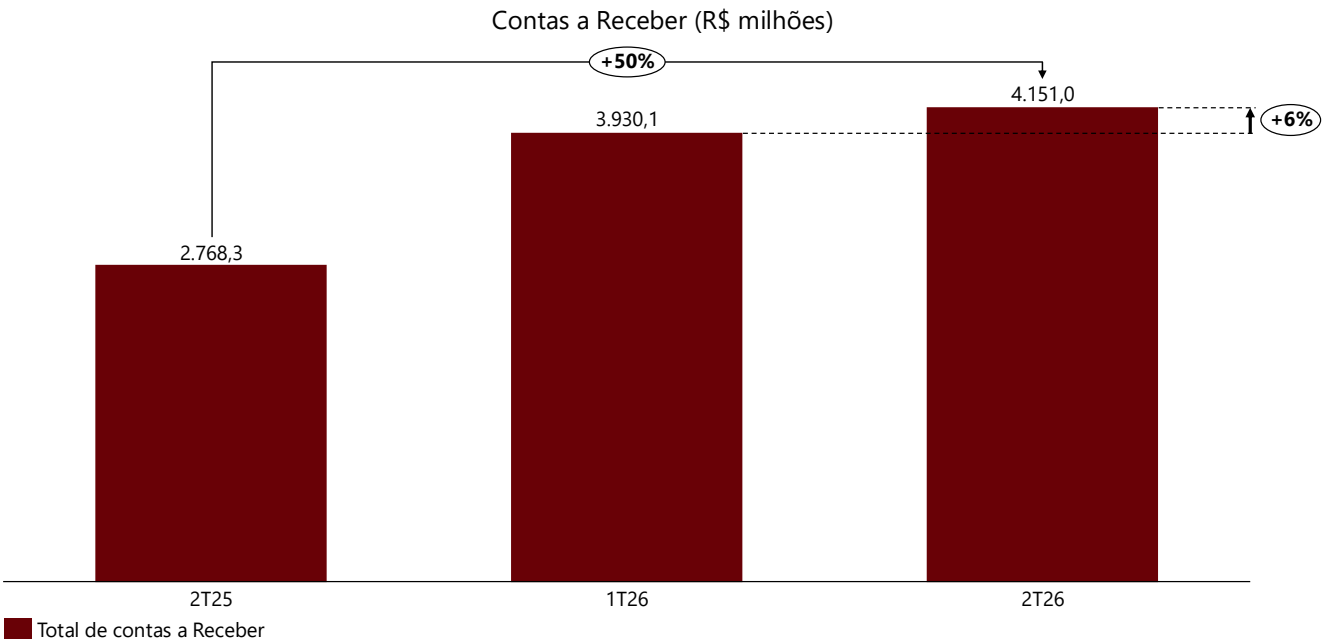
O resultado a apropriar atingiu R$ 1.184,6 milhões ao final do 2T26, avanço de 1,9% em relação ao 1T26, com margem bruta a apropriar de 52,4% — ganho de 3,5 p.p. no trimestre, dentro dos patamares históricos. Na comparação anual, o resultado a apropriar recuou 37,3% evidenciando o reconhecimento de resultado da companhia ao longo do último exercício. Esse saldo assegura visibilidade de rentabilidade para os próximos trimestres: são R$ 1.184,6 milhões de resultado já contratado e ainda não reconhecido, que serão incorporados ao resultado da Companhia à medida que as obras avançarem.



Contas a Receber

Contas a Receber (R$ milhões)[1]	2T26	1T26	T/T (%) (2T26-1T26)	2T25	A/A (%) (2T26-2T25)
Contas a Receber - Ativo circulante	412,0	395,5	4,2%	319,1	29,1%
Contas a Receber - Ativo não circulante	3.739,0	3.534,6	5,8%	2.449,2	52,7%
Total de contas a Receber	4.151,0	3.930,1	5,6%	2.768,3	49,9%

Ao final do 2T26, o total de contas a receber somou R$ 4.151,0 milhões, aumento de 5,6% em relação ao 1T26 e de 49,9% na comparação anual. O crescimento reflete a expansão da carteira de recebíveis à medida que as obras avançam, e a solidez do modelo financeiro, pilar estratégico da Companhia.


Contas a Receber (R$ milhões)
+50%
+6%
2.768,3
3.930,1
4.151,0
2T25
1T26
2T26
Total de contas a Receber

FGR Incorporações S.A.

Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2026

Índice

Relatório sobre a revisão das informações trimestrais 1

Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Balanços patrimoniais 3
Demonstrações dos resultados 4
Demonstrações dos resultados abrangentes 5
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 6
Demonstrações dos fluxos de caixa 7
Demonstrações do valor adicionado 8
Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas 9

Edifício Walk Bueno Business
Rua T-55, esq. com T-30, 930 –
11º andar – salas 1110 a 1115 – Setor
Bueno 74215-070 - Goiânia, GO, Brasil
T el: +55 (62) 3605-1100
www.ey.com.br

Shape the future with confidence

Relatório sobre a revisão das informações trimestrais - ITR

Aos
Acionistas, Conselheiros e Diretores da
FGR Incorporações S.A.
Aparecida de Goiânia - GO

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da FGR Incorporações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2026, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) Demonstração Intermediária e com a norma contábil internacional (IFRS Accounting Standards) IAS 34 *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.

Shape the future
with confidence

Ênfase

Reconhecimento de receita

Chamamos a atenção para as notas explicativas 2.1 e 15 das informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, que foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reapresentação dos valores correspondentes

Chamamos a atenção para a nota explicativa 2.4 das informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, que apresenta os valores correspondentes, individuais e consolidados, relativos às demonstrações do resultado, do resultado abrangente e dos fluxos de caixa, referentes aos períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2025, bem como à demonstração das mutações do patrimônio líquido individual referente ao período de seis meses findo naquela data, apresentados para fins de comparação. Esses valores foram ajustados e estão sendo reapresentados conforme previsto no Pronunciamento Técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, em decorrência das correções de erros descritas na referida nota explicativa. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

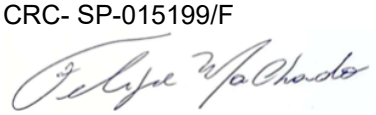
Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2026, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Goiânia, 13 de agosto de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC- SP-015199/F



Felipe Machado Oliveira
Contador CRC-GO-022208/O

FGR Incorporações S.A.

Balanços patrimoniais

Em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes a caixa	4	**25.233**	147.280	**181.170**	272.910
Aplicações financeiras	4	**68.801**	44.310	**78.378**	97.678
Contas a receber	5	**24.749**	24.023	**411.992**	408.838
Imóveis a comercializar	6	**687**	842	**61.543**	12.258
Tributos a recuperar		**504**	504	**854**	1.503
Adiantamentos para partes relacionadas	7	**-**	-	**4.579**	4.359
Outros ativos		**9.032**	9.005	**22.411**	33.487
Total do ativo circulante		**129.006**	225.964	**760.927**	831.033
Não circulante					
Aplicações financeiras	4	**22.435**	-	**22.435**	-
Adiantamentos para partes relacionadas	7	**1.227.606**	1.227.613	**222.203**	210.809
Contas a receber	5	**123.406**	124.644	**3.738.970**	3.307.979
Imóveis a comercializar	6	**-**	-	**71.996**	70.290
Outros ativos		**20.628**	23.758	**32.147**	13.673
Investimentos	8	**1.665.359**	1.521.088	**50.517**	52.986
Imobilizado		**6.253**	6.556	**15.484**	13.643
Total do ativo não circulante		**3.065.687**	2.903.659	**4.153.752**	3.669.380
Total do ativo		**3.194.693**	3.129.623	**4.914.679**	4.500.413

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	**268.947**	238.645	**418.061**	457.657
Compromissos com parceiros	10	**6.730**	7.152	**56.067**	73.330
Fornecedores		**4.614**	4.261	**46.413**	35.975
Obrigações tributárias	12	**1.200**	592	**7.681**	6.683
Tributos correntes com recolhimento diferido	12	**292**	885	**17.344**	23.303
Obrigações trabalhistas		**3.404**	5.221	**8.684**	11.647
Partes relacionadas	7	**5.945**	5.659	**138**	430
Adiantamentos de clientes	11	**-**	-	**13.362**	5.887
Outros passivos		**6.077**	230	**635**	670
Dividendos a pagar		**-**	-	**6.361**	6.361
Total do passivo circulante		**297.209**	262.645	**574.746**	621.943
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	**1.008.835**	912.975	**1.574.277**	1.309.835
Compromissos com parceiros	10	**36.657**	36.657	**671.664**	556.623
Fornecedores		**317**	490	**10.401**	16.651
Adiantamentos de clientes	11	**-**	-	**60.645**	57.670
Tributos correntes com recolhimento diferido	12	**54.553**	51.156	**197.906**	180.618
Partes relacionadas	7	**135.378**	235.815	**-**	-
Provisão para demandas judiciais	13	**12.472**	13.508	**21.806**	13.508
Provisão para perda em investimentos	8	**56.018**	51.852	**-**	-
Provisão de garantia		**1.202**	-	**26.811**	24.258
Outros passivos		**-**	1.210	**5.578**	5.579
Dividendos a pagar		**-**	-	**7.874**	11.048
Total do passivo não circulante		**1.305.432**	1.303.663	**2.576.962**	2.175.790
Patrimônio líquido	14				
Capital social		**820.000**	820.000	**820.000**	820.000
Reserva de capital		**189**	189	**189**	189
Reserva de lucros		**771.257**	742.520	**771.257**	742.520
Outros resultados abrangentes		**606**	606	**606**	606
Total do patrimônio líquido		**1.592.052**	1.563.315	**1.592.052**	1.563.315
Participação de acionistas não controladores		**-**	-	**170.919**	139.365
		1.592.052	1.563.315	**1.762.971**	1.702.680
Total do passivo e patrimônio líquido		**3.194.693**	3.129.623	**4.914.679**	4.500.413

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

FGR Incorporações S.A.
Demonstrações dos resultados
Períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor por ação)

		Controladora				Consolidado			
		2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
	Nota	2º Trimestre	2º Trimestre	1º Semestre	1º Semestre	2º Trimestre	2º Trimestre	1º Semestre	1º Semestre
			(Reapresentado)		(Reapresentado)		(Reapresentado)		(Reapresentado)
Receita operacional líquida	**16**	**6.439**	4.649	**12.651**	7.436	**340.345**	481.206	**652.562**	742.860
Custos dos empreendimentos e serviços prestados	**17**	**273**	177	**(156)**	(53)	**(125.482)**	(239.612)	**(315.312)**	(356.219)
Lucro bruto		**6.712**	4.826	**12.495**	7.383	**214.863**	241.594	**337.250**	386.641
Receitas (despesas) operacionais, líquidas:									
Despesas gerais e administrativas	**18**	**(15.459)**	(9.868)	**(29.923)**	(18.962)	**(35.601)**	(27.180)	**(69.220)**	(48.634)
Despesas comerciais	**19**	**(27)**	(14)	**(53)**	(31)	**(4.686)**	(11.250)	**(10.088)**	(15.067)
Resultado da equivalência patrimonial	**8**	**105.198**	180.859	**156.359**	286.260	**2.449**	7.658	**4.641**	11.799
Despesas com depreciações e amortizações		**(263)**	(2.186)	**(533)**	(4.371)	**(500)**	(2.414)	**(1.009)**	(4.805
Outras receitas (despesas) operacionais		**1.385**	683	**1.736**	1.104	**(9.196)**	3.309	**(9.254)**	7.237
Resultado operacional antes do resultado financeiro		**97.546**	174.300	**140.081**	271.383	**167.329**	211.717	**252.320**	337.171
Receitas financeiras	**20**	**9.451**	5.792	**20.224**	16.596	**12.267**	10.302	**26.949**	24.966
Despesas financeiras	**20**	**(53.840)**	(30.923)	**(96.884)**	(49.569)	**(94.013)**	(57.167)	**(163.357)**	(90.787)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		**53.157**	149.169	**63.421**	238.410	**85.583**	164.852	**115.912**	271.350
Imposto de renda corrente e diferido	**12.2**	**(2.288)**	(1.106)	**(4.719)**	(3.783)	**(5.943)**	(2.500)	**(12.686)**	(10.246)
Contribuição social corrente e diferida	**12.2**	**(869)**	(120)	**(1.701)**	(1.085)	**(2.863)**	(254)	**(5.655)**	(3.653)
Lucro líquido do período		**50.000**	147.943	**57.001**	233.542	**76.777**	162.098	**97.571**	257.451
Lucro líquido atribuível aos:									
Acionistas controladores						**50.000**	147.943	**57.001**	233.542
Acionistas não controladores						**26.777**	14.155	**40.570**	23.909
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais		5,96	18,97	6,80	30,85				

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidada.

FGR Incorporações S.A.
Demonstrações dos resultados abrangentes
Períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora				Consolidado			
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
	2º Trimestre	2º Trimestre	1º Semestre	1º Semestre	2º Trimestre	2º Trimestre	1º Semestre	1º Semestre
		(Reapresentado)		(Reapresentado)		(Reapresentado)		(Reapresentado)
Lucro líquido do período	**50.000**	147.943	**57.001**	233.542	**76.777**	162.098	**97.571**	257.451
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
Total do resultado abrangente	**50.000**	147.943	**57.001**	233.542	**76.777**	162.098	**97.571**	257.451
Resultado abrangente atribuível aos:								
Acionistas controladores					**50.000**	147.943	**57.001**	233.542
Acionistas não controladores					**26.777**	14.155	**40.570**	23.909

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

FGR Incorporações S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

				Reserva de lucros							
	Capital social	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva de Investimento	Reserva de lucros a realizar	Reserva de retenção de lucros	Lucros acumulados	Outros resultados abrangentes	Total	Participação de acionistas não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2024	9.450	189	2.835	-	1.038.520	-	-	606	1.051.600	118.827	1.170.427
Resultado do período	-	-	-	-	-	233.542	-	-	233.542	23.909	257.451
Destinações:											
Distribuição de lucros	-	-	-	-	(18.267)	-	-	-	(18.267)	(18.836)	(37.103)
Distribuição desproporcional de lucros – controladas	-	-	-	-	(3.107)	-	-	-	(3.107)	2.805	(302)
Transações entre sócios	-	-	-	-	(9.083)	-	-	-	(9.083)	10.050	967
Saldos em 30 de junho de 2025 (Reapresentado)	9.450	189	2.835	-	1.008.063	233.542	-	606	1.254.685	136.755	1.391.440
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**820.000**	**189**	**25.867**	**-**	**-**	**716.653**	**-**	**606**	**1.563.315**	**139.365**	**1.702.680**
Constituição de reservas	-	-	-	716.653	-	(716.653)	-	-	-	-	-
Resultado do período	-	-	-	-	-	-	57.001	-	57.001	40.570	97.571
Destinações:											
Distribuição de lucros	-	-	-	(25.993)	-	-	-	-	(25.993)	(2.029)	(28.022)
Distribuição desproporcional de lucros – controladas	-	-	-	(2.663)	-	-	-	-	(2.663)	(6.987)	(9.650)
Transação entre sócios	-	-	-	-	-	-	392	-	392	-	392
Saldos em 30 de junho de 2026	**820.000**	**189**	**25.867**	**687.997**	**-**	**-**	**57.393**	**606**	**1.592.052**	**170.919**	**1.762.971**

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

FGR Incorporações S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa
Períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2025
		(Reapresentado)		(Reapresentado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais:				
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	**63.421**	238.410	**115.912**	271.350
Ajustes para conciliar o resultado do caixa nas atividades operacionais:				
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures e cessão de recebíveis	**87.565**	45.442	**126.784**	79.665
Juros e correções com partes relacionadas	**(10.975)**	(5.070)	**(10.975)**	(1.714)
Instrumentos financeiros derivativos	**-**	-	**-**	1.162
Equivalência patrimonial	**(156.359)**	(286.260)	**(4.641)**	(11.799)
Provisão para demandas judiciais	**(1.036)**	-	**8.298**	-
Depreciação e amortizações	**533**	4.371	**1.009**	4.805
Atualização de compromissos com parceiros	**3.407**	1.999	**28.662**	6.718
Provisão para garantia	**1.202**	1.210	**2.553**	1.209
Custo de captação	**2.121**	750	**3.280**	1.210
	(10.121)	852	**270.882**	352.606
Variações nos ativos e passivos:				
Decréscimo/(acréscimo) em ativos:				
Contas a receber	**512**	4.778	**(434.145)**	(569.404)
Imóveis a comercializar	**155**	(47)	**(33.174)**	75.844
Impostos a recuperar	**-**	(998)	**649**	(1.966)
Outros ativos	**3.103**	(853)	**(7.398)**	(6.446)
(Decréscimo)/acréscimo em passivos:				
Fornecedores	**180**	(324)	**4.188**	5.977
Obrigações trabalhistas e tributária	**(2.749)**	(2.939)	**(992)**	(4.509)
Adiantamentos de clientes	**-**	-	**10.450**	(4.296)
Compromissos com parceiros	**(3.829)**	(4.815)	**69.116**	(30.595)
Outros passivos	**4.637**	3.920	**(27)**	3.754
IRPJ e CSLL pagos	**(2.076)**	(752)	**(7.985)**	(3.505)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos aplicados nas operações	**(10.188)**	(1.178)	**(128.436)**	(182.540)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos:				
Lucros recebidos	**14.282**	19.473	**7.830**	5.183
Outros investimentos	**(299)**	(382)	**(337)**	(466)
Aquisição de imobilizado e intangível	**(230)**	(241)	**(2.850)**	(2.501)
Títulos e valores mobiliários	**(46.926)**	4.640	**(3.135)**	40.740
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados (aplicados) nas atividades de investimentos	**(33.173)**	23.490	**1.508**	42.956
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos:				
Pagamento de dividendos	**(25.993)**	(18.267)	**(40.846)**	(37.103)
Partes relacionadas	**(89.169)**	(381.751)	**(931)**	-
Captação de empréstimos, financiamentos	**203.487**	342.821	**536.402**	515.140
Pagamento de empréstimos e financiamentos(principal)	**(76.810)**	(50.025)	**(283.527)**	(327.582)
Pagamento de encargos sobre empréstimos e financiamento	**(90.201)**	(42.932)	**(175.910)**	(75.756)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados (aplicados) nas atividades de financiamentos	**(78.686)**	(150.154)	**35.188**	74.699
Diminuição líquida, no saldo de caixa e equivalentes de caixa	**(122.047)**	(127.842)	**(91.740)**	(64.885)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	**147.280**	239.077	**272.910**	355.974
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	**25.233**	111.235	**181.170**	291.089

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

FGR Incorporações S.A.
Demonstrações do valor adicionado
Períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	**30/06/2025**	**30/06/2026**	**30/06/2025**
Receitas				
Receita de incorporação imobiliária	**12.351**	8.082	**662.008**	751.652
Outras receitas	**1.923**	1.059	**2.270**	1.505
	14.274	9.141	**664.278**	753.157
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo incorrido no desenvolvimento de unidades	**(156)**	(53)	**(314.057)**	(354.051)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(10.499)	(7.912)	**(66.027)**	(46.640)
	(10.655)	**(7.965)**	**(380.084)**	(400.691)
Valor adicionado (consumido) bruto	3.619	1.176	**284.194**	352.466
Depreciação e amortização	**(533)**	(4.371)	**(1.009)**	(4.804)
Valor líquido produzido pela Companhia	**3.086**	**(3.195)**	**283.185**	347.662
Valor adicionado recebido em transferência				
Receitas financeiras	**20.224**	16.596	**26.696**	24.667
Resultado de equivalência patrimonial	**156.359**	286.260	**4.641**	11.799
	176.583	302.856	**31.337**	36.466
Valor adicionado total a distribuir	**179.669**	299.661	**314.522**	384.128
Distribuição do valor adicionado	**179.669**	299.661	**314.522**	384.128
Pessoal e encargos				
Remuneração direta	**12.500**	6.471	**12.527**	6.491
Benefícios	**2.854**	2.558	**5.331**	5.480
FGTS	**674**	495	**676**	497
	16.028	9.524	**18.534**	12.468
Impostos, contribuições e taxas				
Federais	**7.919**	6.854	**31.340**	24.037
Municipais	**1.837**	172	**3.719**	206
	9.756	7.026	**35.059**	24.243
Remuneração de capitais de terceiros:				
Juros e encargos financeiros	**96.884**	49.569	**163.358**	89.966
	96.884	49.569	**163.358**	89.966
Remuneração de capitais próprios:				
Dividendos	**28.656**	21.374	**37.671**	37.405
Resultados retidos	**28.345**	212.168	**19.330**	196.137
Participação de não controladores	**-**	-	**40.570**	23.909
	57.001	233.542	**97.571**	257.451

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

1. Contexto operacional

A FGR Incorporações S.A. (“FGR” ou “Companhia”), foi constituída em 10 de junho de 1986 e atua no desenvolvimento e venda de condomínios horizontais fechados de alto padrão denominados “JARDINS” sempre destinados a residência principal dos seus clientes. É uma Companhia de capital aberto registrada na Categoria A da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), sem negociar suas ações na “B3”.

A FGR lançou até o momento 45 condomínios “JARDINS” concentrados em Goiânia-GO e região metropolitana, e nas cidades de Uberlândia-MG, Belém-PA, Fortaleza-CE, Vila Velha-ES, Natal-RN, Araguaína-TO e Brasília-DF.

Atualmente tem focado suas atividades em Goiânia e Brasília na incorporação e construção de condomínios horizontais compostos de casas e condomínios horizontais compostos de lotes, procurando ofertar uma quantidade de casas e lotes inferiores a demanda do mercado, buscando valorização dos imóveis vendidos e mantendo assim uma carteira de recebimentos segura e saudável.

A Companhia é uma controlada da FGR Participações S.A. que é dirigida pelos três sócios fundadores, Frederico Craveiro, Guilherme Craveiro e Rodolfo Dafico.

A Companhia atua por conta própria ou por meio de parcerias com terceiros. Os empreendimentos desenvolvidos com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específicas (SPEs), Sociedades em Conta de Participação (SCPs). Essas sociedades controladas compartilham, de forma significativa, as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

Todas as companhias investidas em Sociedades de Propósito Específicas (SPEs) e Sociedades em Conta de Participação (SCPs), demonstradas na Nota Explicativa nº 8, foram criadas com o objetivo exclusivo no setor imobiliário.

2. Base de preparação

2.1 Declaração de conformidade e base de apresentação das informações financeiras intermediárias

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram preparadas de acordo com o Pronunciamento técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e IAS 34 – Interim Financial Reporting, e com as práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR, contemplando os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da diretoria da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), com orientação aos auditores independentes pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil –

IBRACON, através do Comunicado Técnico I/2019, para a emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o qual veio a esclarecer o entendimento da CVM constante no referido Ofício Circular. A partir das referidas orientações, o reconhecimento de receita vem sendo realizado de forma consistente na elaboração das demonstrações financeiras anuais e intermediárias subsequentes da Companhia.

As políticas contábeis adotadas na elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, bem como os principais julgamentos e incertezas nas estimativas utilizadas na aplicação das práticas contábeis são consistentes com o praticado na preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2025. As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

A diretoria da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

A Demonstração do Valor Adicionado (DVA) do período de seis meses, findo em 30 de junho de 2026, passa a ser apresentada nessas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, em atendimento às exigências aplicáveis às companhias abertas, juntamente com a demonstração comparativa de seis meses do trimestre findo em 30 de junho de 2025.

Estas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

Em 13 de agosto de 2026, a Diretoria aprovou a divulgação das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia.

2.2 Base de consolidação

As informações financeiras intermediárias consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação emanados da legislação societária brasileira e CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas e compreendem as informações da Companhia e de suas controladas mencionadas na Nota 8.

O exercício social das controladas incluídas na consolidação é coincidente com o da controladora e as políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme àquelas utilizadas pela controladora e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior.

Nas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as empresas consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de minoritários nos investimentos em que a Companhia detém controle ou com poder de governar as políticas financeiras e operacionais

(participação ativa na administração).

Nas informações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

2.3 Transação com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Companhia. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido.

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida pela Companhia é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma joint venture ou ativo financeiro. Após a aplicação do método de equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento em sua controladora. Sendo assim a Companhia avalia, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável da controlada e reconhece o montante da perda na demonstração de resultado.

2.4 Reapresentação das informações financeiras intermediárias de 30 de junho de 2025

As informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, referente ao período findo em 30 de junho de 2025, estão sendo reapresentada para refletir os seguintes efeitos:

a. Complemento de passivo de compromisso com parceiros e consequente reprocessamento dos mapas de lucro imobiliário em função de alterar a estimativa dos custos de construção incorridos e orçados e percentual de conclusão da Obra (“POC”).
b. Atualização do cálculo de equivalência patrimonial.
c. Reclassificação para abertura do saldo de provisão para garantia, anteriormente apresentado como outros passivos e reclassificação dos saldos de IRPJ e CSLL e juros pagos na demonstração do fluxo de caixa.
d. Reclassificação dos valores transacionados com parceiros (compromissos com parceiros) em empreendimentos imobiliários para a atividade operacional e eliminação dos efeitos de atualização que não impactaram caixa.

Adicionalmente, para fins de comparabilidade, a Companhia está reapresentando as notas explicativas impactadas pelos ajustes supracitados e, pela primeira vez em suas informações financeiras intermediárias, apresentando as informações relativas ao lucro básico e diluído por ação e à Demonstração do Valor Adicionado. Tais informações não eram divulgadas nas ITRs anteriormente emitidas pela Companhia e passaram a ser apresentadas em decorrência dos requerimentos aplicáveis após seu registro na CVM incluindo, para fins comparativos, as informações correspondentes relativas ao período de 30 de junho de 2025.

Demonstrações dos resultados dos períodos

		30/06/2025 (2º Trimestre)					
		Controladora			Consolidado		
	Ref.	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receita operacional líquida	a)	4.649	-	**4.649**	389.139	92.067	**481.206**
Custos dos empreendimentos e serviços prestados	a)	177	-	**177**	(168.441)	(71.171)	**(239.612)**
Lucro bruto		4.826	-	**4.826**	220.698	20.896	**241.594**
Receitas (despesas) operacionais, líquidas:							
Administrativas e gerais		(9.868)	-	**(9.868)**	(27.180)	-	**(27.180)**
Despesas comerciais		(14)	-	**(14)**	(11.250)	-	**(11.250)**
Resultado da equivalência patrimonial	b)	165.391	15.468	**180.859**	7.658	-	**7.658**
Despesas com depreciação e amortizações		(2.186)	-	**(2.186)**	(2.414)	-	**(2.414)**
Outras receitas (despesas) operacionais		683	-	**683**	3.309	-	**3.309**
Resultado operacional antes do resultado financeiro		158.832	15.468	**174.300**	190.821	20.896	**211.717**
Receitas financeiras		5.792	-	**5.792**	10.302	-	**10.302**
Despesas financeiras	a)	(28.924)	(1.999)	**(30.923)**	(50.449)	(6.718)	**(57.167)**
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		135.700	13.469	**149.169**	150.674	14.178	**164.852**
Imposto de renda	a)	(1.106)	-	(1.106)	(2.136)	(364)	**(2.500)**
Contribuição social	a)	(120)	-	(120)	(64)	(190)	**(254)**
Lucro líquido do período		134.474	13.469	**147.943**	148.474	13.624	**162.098**
Resultado atribuível aos:							
Acionistas controladores					134.474	13.469	**147.943**
Acionistas não controladores					14.000	155	**14.155**

	30/06/2025 (2º Trimestre)					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Lucro líquido do período	134.474	13.469	**147.943**	148.474	13.624	**162.098**
Outros resultados abrangentes	-	-	**-**	-	-	**-**
Total do resultado abrangente	134.474	13.469	**147.943**	148.474	13.624	**162.098**
Resultado abrangente atribuível aos:						
Acionistas controladores				134.474	13.469	**147.943**
Acionistas não controladores				14.000	155	**14.155**

		30/06/2025 (1º Semestre)					
		Controladora			Consolidado		
	Ref.	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receita operacional líquida	a)	7.436	-	**7.436**	650.793	92.067	**742.860**
Custos dos empreendimentos e serviços prestados	a)	(53)	-	**(53)**	(285.048)	(71.171)	**(356.219)**
Lucro bruto		7.383	-	**7.383**	365.745	20.896	**386.641**
Receitas (despesas) operacionais, líquidas:							
Administrativas e gerais		(18.962)	-	**(18.962)**	(48.634)	-	**(48.634)**
Despesas comerciais		(31)	-	**(31)**	(15.067)	-	**(15.067)**
Resultado da equivalência patrimonial	b)	270.792	15.468	**286.260**	11.799	-	**11.799**
Despesas com depreciação e amortizações		(4.371)	-	**(4.371)**	(4.805)	-	**(4.805)**
Outras receitas (despesas) operacionais		1.104	-	**1.104**	7.237	-	**7.237**
Resultado operacional antes do resultado financeiro		255.915	15.468	**271.383**	316.275	20.896	**337.171**
Receitas financeiras		16.596	-	**16.596**	24.966	-	**24.966**
Despesas financeiras	a)	(47.570)	(1.999)	**(49.569)**	(84.069)	(6.718)	**(90.787)**
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		224.941	13.469	**238.410**	257.172	14.178	**271.350**
Imposto de renda	a)	(3.783)	-	(3.783)	(9.882)	(364)	**(10.246)**
Contribuição social	a)	(1.085)	-	(1.085)	(3.463)	(190)	**(3.653)**
Lucro líquido do período		220.073	13.469	**233.542**	243.827	13.624	**257.451**
Resultado atribuível aos:							
Acionistas controladores					220.073	13.469	**233.542**
Acionistas não controladores					23.754	155	**23.909**

	30/06/2025 (1º Semestre)					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Lucro líquido do período	220.073	13.469	**233.542**	243.827	13.624	**257.451**
Outros resultados abrangentes	-	-	**-**	-	-	**-**
Total do resultado abrangente	220.073	13.469	**233.542**	243.827	13.624	**257.451**
Resultado abrangente atribuível aos:						
Acionistas controladores				220.073	13.469	**233.542**
Acionistas não controladores				23.754	155	**23.909**

Demonstrações das mutações dos patrimônios líquidos

	Patrimônio atribuível aos acionistas controladores								
			Reservas de lucros						
	Capital social	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Lucros acumulados	Outros resultados abrangentes	Total	Participação de acionistas não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2024	9.450	189	2.835	1.038.520	-	606	1.051.600	118.827	1.170.427
Resultado do período	-	-	-	-	233.542	-	233.542	23.909	257.451
Destinações:									-
Distribuição de lucros antecipados	-	-	-	(18.267)	-	-	(18.267)	(18.836)	(37.103)
Distribuição desproporcional de lucros - controladas	-	-	-	(3.107)	-	-	(3.107)	2.805	(302)
Transação entre sócios	-	-	-	(9.083)	-	-	(9.083)	10.050	967
Saldos em 30 de junho de 2025 (reapresentado)	**9.450**	**189**	**2.835**	**1.008.063**	233.542	**606**	**1.254.685**	**136.755**	**1.391.440**

Demonstrações dos fluxos de caixa

		Controladora			Consolidado		
	Ref.	2025	2025	2025	2025	2025	2025
		Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais:							
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	a)	224.941	13.469	**238.410**	257.172	14.178	**271.350**
Ajustes para conciliar o resultado do caixa nas atividades operacionais							
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures e cessão de recebíveis		45.442	-	**45.442**	79.665	-	**79.665**
Juros de operações com partes relacionadas		(5.070)	-	**(5.070)**	(1.714)	-	**(1.714)**
Instrumentos financeiros derivativos		-	-	**-**	1.162	-	**1.162**
Equivalência patrimonial	b)	(270.792)	(15.468)	**(286.260)**	(11.799)	-	**(11.799)**
Provisão para demandas judiciais		-	-	**-**	-	-	**-**
Depreciação e amortizações		4.371	-	**4.371**	4.805	-	**4.805**
Atualização de compromissos com parceiros	d)	-	1.999	**1.999**	-	6.718	**6.718**
Provisão para garantia	c)	-	1.210	**1.210**	-	1.209	**1.209**
Custo de captação		750	-	**750**	1.210	-	**1.210**
		(358)	1.210	**852**	330.501	22.105	**352.606**
Variações nos ativos e passivos:							
Decréscimo/(acréscimo) em ativos:							
Contas a receber	a)	4.778	-	**4.778**	(477.337)	(92.067)	**(569.404)**
Imóveis a comercializar	a)	(47)	-	**(47)**	4.673	71.171	**75.844**
Impostos a recuperar		(998)	-	**(998)**	(1.966)	-	**(1.966)**
Outros ativos		(853)	-	**(853)**	(6.446)	-	**(6.446)**
(Decréscimo)/acréscimo em passivos:							
Fornecedores		(324)	-	**(324)**	5.977	-	**5.977**
Obrigações trabalhistas e tributária	c)	(3.691)	752	**(2.939)**	(8.014)	3.505	**(4.509)**
Adiantamentos de clientes		-	-	**-**	(4.296)	-	**(4.296)**
Compromissos com parceiros	d)	-	(4.815)	**(4.815)**	-	(30.595)	**(30.595)**
Outros passivos	c)	5.130	(1.210)	**3.920**	4.963	(1.209)	**3.754**
IRPJ e CSLL pagos	c)	-	(752)	**(752)**	-	(3.505)	**(3.505)**
Caixa e equivalentes de caixa líquidos aplicados nas operações		3.637	(4.815)	**(1.178)**	(151.945)	(30.595)	**(182.540)**
Fluxos de caixa das atividades de investimentos:							
Lucros recebidos		19.473	-	**19.473**	5.183	-	**5.183**
Outros investimentos		(382)	-	**(382)**	(466)	-	**(466)**
Aquisição de imobilizado e intangível		(241)	-	**(241)**	(2.501)	-	**(2.501)**
Títulos e valores mobiliários		4.640	-	**4.640**	40.740	-	**40.740**
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados (aplicados) nas atividades de investimentos		23.490	-	**23.490**	42.956	-	**42.956**
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos:							
Pagamento de dividendos		(18.267)	-	**(18.267)**	(37.103)	-	**(37.103)**
Partes relacionadas	d)	(386.566)	4.815	**(381.751)**	(30.595)	30.595	**-**
Captação de empréstimos, financiamentos		342.821	-	**342.821**	515.140	-	**515.140**
Pagamento de empréstimos e financiamentos(principal)		(50.025)	-	**(50.025)**	(327.582)	-	**(327.582)**
Pagamento de encargos sobre empréstimos e financiamento		(42.932)	-	**(42.932)**	(75.756)	-	**(75.756)**
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados nas atividades de financiamentos		(154.969)	4.815	**(150.154)**	44.104	30.595	**74.699**
Aumento líquido no saldo de caixa e equivalentes de caixa		(127.842)	-	**(127.842)**	(64.885)	-	**(64.885)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		239.077	-	**239.077**	355.974	-	**355.974**
Caixa e equivalentes de caixa no final do período		111.235	-	**111.235**	291.089	-	**291.089**

3. Adoção de novas pronunciamentos e normas emitidas, mas ainda não vigentes

3.1 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2026 ou após essa data que afete materialmente as informações financeiras. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

3.2. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

Os demais pronunciamentos emitidos e que ainda não entraram em vigor são os mesmos mencionados nas demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

4. Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Caixa e bancos	**6.142**	5.564	**82.203**	17.506
Aplicações financeiras de liquidez imediata (i)	**19.091**	141.716	**98.967**	255.404
Caixa e equivalentes de caixa	**25.233**	147.280	**181.170**	272.910
Aplicações financeiras (ii)	**68.801**	44.310	**78.378**	97.678
Fundo de investimentos em direitos creditórios (FIDC) (iii)	**22.435**	-	**22.435**	-
	116.469	191.590	**281.983**	370.588
Circulante	**94.034**	191.590	**259.548**	370.588
Não circulante	**22.435**	-	**22.435**	-

i) Substancialmente representado por aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e em fundos de renda fixa, remunerados a taxas que variam entre 25% e 105% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) (entre 25% e 105% em 2025). Estão disponíveis para serem utilizadas nas operações da Companhia e são mantidas com vistas para atender compromissos de curto prazo e imediatamente conversíveis em caixa, estando sujeitas a um risco insignificante de mudança no valor.

ii) Aplicações financeiras vinculadas a garantias de empréstimos e de Certificado de Recebíveis Imobiliários, são realizadas exclusivamente em instrumentos de renda fixa com liquidez diária, tais como CDBs, quotas de fundos de investimento e operações compromissadas, sendo vedadas aplicações no exterior e em ativos de maior risco, sendo vedadas aplicações no exterior e em ativos de maior risco.

iii) Cotas subordinadas adquiridas de CRI, conforme mencionado item (b4) da nota 9 com meta de

remuneração de CDI + 3,50% a.a. O Fundo tem prazo indeterminado e não possui amortizações programadas, obedecendo a ordem de pagamento dos cotistas seniores, mezaninos e subordinados. Trata-se ainda de um fundo de condomínio fechado.

5. Contas a receber

As contas a receber em 30 de junho 2026 e 31 de dezembro de 2025 referentes à venda de unidades imobiliárias, já deduzidas das parcelas recebidas, são assim apresentadas:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	**31/12/2025**	**30/06/2026**	**31/12/2025**
Contas a receber – incorporação imobiliária	**247.496**	249.227	**14.109.237**	14.077.229
(-) Ajuste a valor presente	**(99.341)**	(100.560)	**(7.772.102)**	(7.772.136)
Contas a receber a valor presente	**148.155**	148.667	**6.337.135**	6.305.093
(-) Vendas contratadas a apropriar (Nota 15)	**-**	-	**(2.260.180)**	(2.651.833)
(+) Adiantamento de cliente (Nota 11) (b)	**-**	-	**74.007**	63.557
(=) Contas a receber (a)	**148.155**	148.667	**4.150.962**	3.716.817
Circulante	**24.749**	24.023	**411.992**	408.838
Não circulante	**123.406**	124.644	**3.738.970**	3.307.979
Contas a receber – incorporação imobiliário (líquido de adiantamentos de clientes) (a) – (b)	**148.155**	148.667	**4.076.955**	3.653.260
Receita de venda a apropriar – empreendimentos em construção	**-**	-	**2.260.180**	2.651.833
	148.155	148.667	**6.337.135**	6.305.093

O saldo consolidado de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas possui seu registro limitado à receita reconhecida. Esses valores decorrem das parcelas contratuais negociadas diretamente com os clientes, sem intermediação bancária e são realizados ao longo de períodos compatíveis com o ciclo operacional e financeiro dos empreendimentos.

A carteira de recebíveis é atualizada mensalmente pela variação do IPCA, acrescido de juros médios que variam entre 0,41% e 0,79%, de acordo com o empreendimento. Os saldos de contas a receber são apresentados por seu valor presente.

Em 30 de junho de 2026 e em dezembro 2025 foi aplicada a taxa média anual acima, para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas. As premissas adotadas pela Administração da Companhia para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos exercícios, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos períodos apresentados.
Cronograma da carteira de recebíveis em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025 por ano é o seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	**31/12/2025**	**30/06/2026**	**31/12/2025**
Vencidos	**3.611**	4.074	**63.325**	47.970
A vencer:				
2026	**11.843**	19.770	**235.717**	480.138
2027	**18.617**	17.604	**437.453**	419.152
2028	**16.559**	15.754	**393.782**	375.569
2029	**14.633**	13.979	**403.280**	384.155
2030	**12.715**	12.111	**390.977**	372.619
2031	**11.065**	10.513	**360.764**	343.693
2032 em diante	**59.112**	54.862	**4.051.837**	3.881.797
	148.155	148.667	**6.337.135**	6.305.093

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	**31/12/2025**	**30/06/2026**	**31/12/2025**
Imóveis concluídos (iv)	**687**	842	**10.238**	6.756
Empreendimentos em desenvolvimento lançados (i) (iv)	**-**	-	**38.851**	4.670
Empreendimentos em desenvolvimento a lançar (ii)	**-**	-	**83.939**	71.011
Encargos financeiros (iii)	**-**	-	**511**	111
	687	842	**133.539**	82.548
Circulante	**687**	842	**61.543**	12.258
Não circulante	**-**	-	**71.996**	70.290

(i) Custos das unidades imobiliárias em construção, os quais compreendem os materiais aplicados, mão de obra própria ou contratada de terceiros, despesas relacionadas ao terreno e outros custos relacionados, incorridos durante a fase de construção do empreendimento.
(ii) Substancialmente representado por terrenos de empreendimentos em desenvolvimento a lançar.
(iii) Juros incorridos para financiar a construção dos empreendimentos obtidos por meio de CCB-Imobiliário e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).
(iv) O aumento de estoque está diretamente associado ao maior volume de cancelamentos de vendas no período, conforme NE 17.

6.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos para financiar a construção dos empreendimentos imobiliários obtidos por meio de CCB-Imobiliário e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) estão contabilizados nas rubricas de “Unidades em desenvolvimento lançados” de acordo com o OCPC 01 – Entidades de Incorporação Imobiliária, estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Referentes aos empréstimos e financiamentos em 30 de junho de 2026, foram capitalizados, nas contas de imóveis a comercializar, custo de captação/estruturação e juros no montante líquido de R$ 17.817 no consolidado (R$ 35.862 em 31 de dezembro de 2025). Em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro 2025 não havia financiamento à produção na controladora.

7. Partes relacionadas

A Administração identificou como partes relacionadas seus acionistas, companhias controladas, outras companhias ligadas aos mesmos acionistas, seus administradores, seus conselheiros, os demais membros do pessoal-chave da administração e seus familiares, conforme definições contidas no Pronunciamento CPC 5 (R1) - Divulgações de partes relacionadas. As principais transações com partes relacionadas e seus efeitos estão descritos a seguir:

Adiantamento para partes relacionadas

Os valores apresentados a seguir referem-se a adiantamentos realizados para controladas, coligadas e parceiros da Companhia, cujos montantes possuem garantia lastreada nos terrenos incorporados pelas respectivas sociedades. Esses ativos asseguram a recuperação dos valores adiantados, reforçando a solidez e a segurança das operações entre as partes relacionadas.

A Companhia adota um modelo de gestão financeira centralizada, no qual os recursos provenientes das Sociedades de Propósito Específico (SPEs) são enviados para a controladora para composição de um caixa único. Esse procedimento permite a otimização do uso dos recursos financeiros, maior eficiência na alocação de capital entre os empreendimentos e melhor capacidade de planejamento e cumprimento das obrigações operacionais e financeiras do grupo.

	Controladora			
	30/06/2026		31/12/2025	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Partes relacionadas (controladas e coligadas):				
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	**42.642**	**-**	54.982	-
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP.	**382**	**255**	382	255
AR Agropecuária S.A. SPE.	**32.498**	**-**	30.298	-
FGR Urbanismo Campinas SPE Ltda.	**1.708**	**-**	1.708	-
FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE	**22.941**	**-**	23.441	-
FGR Urbanismo Natal SPE Ltda.	**-**	**5.684**	-	5.404
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	**3.061**	**-**	3.039	-
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	**12.593**	**-**	12.533	-
Sociedade 16 Parceria Imobiliária SPE Ltda.	**1.611**	**-**	1.433	-
SPE 11 Parceria imobiliária SPE Ltda.	**148**	**-**	148	-
SPE 12 Parceria imobiliária SPE Ltda.	**145**	**-**	109	-
FGR Jardins Ancora SPE Ltda.	**972**	**-**	900	-
FGR Casas Jardins Marselha/Lyon SPE Ltda.	**392.094**	**-**	399.217	-
Market Empreendedora S.A.	**7**	**-**	7	-
FGR Casas Jardins Nápoles/Bolonha SPE Ltda.	**29.994**	**-**	38.756	-
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda. (iii)	**13.949**	**-**	12.722	-
FGR Jardins Gramados SPE Ltda.	**63.058**	**-**	61.482	-
FGR Casas Jardins Porto/Barcelona SPE Ltda.	**35.380**	**-**	42.585	-
FGR Casas Jardins Sevilha SPE Ltda.	**1.340**	**-**	1.840	-
FGR Casas Jardins Capri/Parma SPE Ltda.	**37.823**	**-**	53.422	-
FGR Casas Jardins França SPE Ltda.	**17.207**	**-**	24.201	-
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda.	**13.905**	**-**	8.794	-
FGR Incorporações Jardins Cannes SPE Ltda.	**29.668**	**-**	28.794	-
FGR Incorporações Jardins Turim SPE Ltda.	**41.721**	**-**	33.418	-
FGR Construtora e Incorporadora SPE Belém Ltda.	**16.657**	**-**	16.657	-
FGR Incorporações Jardins Treviso Residencial Ltda.	**243**	**-**	202	-
FGR Incorporações Jardins Berlim SPE Ltda.	**51.090**	**-**	41.181	-
FGR Incorporações Jardins Fama 2 Ltda.	**1.077**	**-**	1.077	-
FGR Incorporações Jardins Montreal Ltda.	**13.136**	**-**	10.967	-
FGR Casas Jardins Cannes SPE Ltda.	**146.917**	**-**	125.467	-
FGR Incorporações Fazenda Vargem Bonita Ltda	**605**	**-**	327	-
FGR Incorporações Jardins Genova Ltda.	**600**	**-**	300	-
FGR Incorporações Fazenda Dourados Ltda	**1.225**	**-**	112	-
FGR Participações S/A	**12.411**	**-**	12.411	-
FGR Incorporações Jardins Áustria SPE Ltda	**8.829**	**-**	-	-
FGR Incorporações Jardins Londres SPE Ltda	**-**	**39.841**	-	57.119
FGR Incorporações Jardins Roma SPE Ltda	**-**	**12.717**	-	17.458
FGR Incorporações Jardins Frankfurt SPE Ltda	**-**	**32.273**	-	136.356
FGR Incorporações Jardins Miami Ltda	**-**	**13.653**	-	9.857
FGR Incorporações Jardins Quebec SPE Ltda	**-**	**23.155**	-	15.025
FGR Incorporações Jardins Grécia Ltda	**-**	**13.738**	14.297	-
Outros	**854**	**7**	1.455	-
Subtotal (a)	**1.048.491**	**141.323**	1.058.664	241.474

Os fluxos de recebimentos e pagamentos das SPEs são realizados por meio de transferências internas para a Companhia, que administra centralizadamente a liquidez necessária para cada projeto, respeitando a segregação contábil, os contratos de financiamento e demais obrigações regulatórias aplicáveis.

Esse modelo operacional não altera a autonomia contábil das SPEs, mas visa exclusivamente à gestão integrada da tesouraria, garantindo maior eficiência e controle sobre o fluxo financeiro consolidado.

	Controladora			
	30/06/2026		31/12/2025	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Partes relacionadas (parceiros imobiliários):				
Parceiro - Marabá	**11.963**	**-**	11.537	-
Parceiro - AR Agropecuária	**101.152**	**-**	96.447	-
Parceiro - SPE Campinas	**61.087**	**-**	55.697	-
Parceiro – Cannes	**858**	**-**	1.757	-
Parceiro – GPL	**3.437**	**-**	2.915	-
Parceiro – Sebba	**618**	**-**	596	-
Subtotal (b)	**179.115**	-	168.949	-
Total (a+b)	**1.227.606**	**141.323**	1.227.613	241.474
Circulante	**-**	**5.945**	-	5.659
Não circulante	**1.227.606**	**135.378**	1.227.613	235.815

	Consolidado			
	30/06/2026		31/12/2025	
Partes relacionadas (parceiros):	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Parceiro - AR Agropecuária	**101.152**	**-**	96.447	-
Parceiro – Marabá	**11.963**	**-**	11.537	-
FGR Urbanismo Natal SPE – Ltda.	**4.466**	**138**	4.246	430
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	**13.949**	**-**	12.722	-
FGR Incorporadora e Construtora SPE Belém Ltda	**16.657**	**-**	16.657	-
Parceiro - SPE Campinas	**61.087**	**-**	55.697	-
Parceiro - GPL	**3.437**	**-**	2.915	-
Parceiro - Cannes	**858**	**-**	1.757	-
Parceiro - Sebba	**618**	**-**	596	-
FGR Participações S/A	**12.411**	**-**	12.411	-
Outros	**184**	**-**	183	-
	226.782	**138**	215.168	430
Circulante	**4.579**	**138**	4.359	430
Não Circulante	**222.203**	**-**	210.809	-

Remuneração do pessoal chave da administração

Em 30 de junho de 2026, a remuneração do pessoal-chave da administração incluindo participação nos resultados, totalizou R$ 5.996. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 totalizou R$3.109.

8. Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	**31/12/2025**	**30/06/2026**	**31/12/2025**
Investimentos em empresas controladas	**1.615.658**	1.468.880	**-**	-
Investimentos em empresas coligadas	**38.251**	41.057	**38.251**	41.057
Outros investimentos	**11.450**	11.151	**12.266**	11.929
	1.665.359	1.521.088	**50.517**	52.986
Provisão para perda em investimentos	**(56.018)**	(51.852)	**-**	-
	1.609.341	1.469.236	**50.517**	52.986

8.1. Composição dos investimentos

Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos:

	Participação - %		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido	
	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Investidas consolidadas								
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	**66,73**	66,73	**200**	462	**252**	15	**(52)**	447
FGR Urbanismo Jardins Verona	**-**	50,00	**-**	-	**-**	-	**-**	-
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	**99,50**	99,50	**399.424**	399.360	**74.681**	81.208	**324.743**	318.152
AR Agropecuária S.A. SPE.	**99,00**	99,00	**9.664**	8.422	**32.726**	30.323	**(23.062)**	(21.901)
FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE	**55,00**	55,00	**49.758**	51.040	**35.258**	37.982	**14.500**	13.058
FGR Negócios Imobiliários S.A.	**99,50**	99,50	**1.608**	1.505	**184**	177	**1.424**	1.328
FGR Urbanismo Natal SPE - Ltda.	**56,00**	56,00	**15.517**	15.505	**531**	786	**14.986**	14.719
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP.	**75,00**	75,00	**447**	446	**382**	382	**65**	64
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP.	**80,00**	80,00	**886**	816	**285**	273	**601**	543
FGR Urbanismo Vila Velha S.A. - SPE.	**52,00**	52,00	**14.438**	14.959	**1.053**	944	**13.385**	14.015
FGR Urbanismo Jardins Munique SPE - Ltda.	**50,00**	50,00	**6.052**	5.887	**2.057**	2.073	**3.995**	3.814
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	**50,00**	50,00	**4.040**	4.040	**3.082**	3.039	**958**	1.001
Market Empreendedora S.A.	**99,99**	99,99	**35**	31	**14**	8	**21**	23
FGR Jardins Genova Ltda. – SPE	**99,99**	99,99	**1.260**	1.288	**1.148**	1.220	**112**	68
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	**50,00**	50,00	**5.109**	6.182	**389**	403	**4.720**	5.779
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda.	**50,00**	50,00	**93.018**	65.821	**38.760**	39.645	**54.258**	26.176
FGR Urbanismo Jardins Sevilha SPE Ltda.	**50,00**	50,00	**18.223**	20.313	**7.531**	9.361	**10.692**	10.952
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	**50,00**	50,00	**62.610**	64.232	**16.966**	16.878	**45.644**	47.354
SPE 11 Parceria imobiliária SPE Ltda.	**99,00**	99,00	**18**	18	**148**	148	**(130)**	(130)
SPE 12 Parceria imobiliária SPE Ltda.	**99,00**	99,00	**139**	111	**146**	110	**(7)**	1
FGR Jardins Ancora SPE Ltda.	**61,06**	61,06	**77.515**	80.063	**36.865**	40.749	**40.650**	39.314
FGR Urbanismo Campinas SPE Ltda.	**99,86**	99,86	**2.467**	2.470	**1.815**	1.815	**652**	655
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda.	**100,00**	99,00	**48.981**	50.834	**50.578**	48.909	**(1.597)**	1.924
FGR Casas Jardins Nápoles/Bolonha SPE Ltda.	**100,00**	99,00	**35.521**	34.102	**52.765**	51.180	**(17.244)**	(17.078)
FGR Jardins Gramados SPE – Ltda.	**99,00**	99,00	**272.342**	266.710	**183.849**	177.225	**88.493**	89.485
FGR Casas Jardins Porto/Barcelona SPE - Ltda.	**100,00**	99,00	**34.285**	31.984	**47.056**	45.261	**(12.771)**	(13.277)
Sociedade 16 Parceria Imobiliária SPE Ltda.	**99,00**	99,00	**43.897**	43.880	**43.905**	43.886	**(8)**	(6)
FGR Casas Jardins Marselha/Lyon SPE Ltda.	**100,00**	99,00	**1.053.337**	959.343	**629.818**	564.399	**423.519**	394.944
FGR Casas Jardins Capri/Parma SPE Ltda.	**100,00**	99,00	**76.129**	72.380	**67.658**	63.679	**8.471**	8.701
FGR Casas Jardins Sevilha SPE Ltda.	**100,00**	100,00	**3.220**	3.593	**1.553**	2.042	**1.667**	1.551
FGR Incorporações Jardins Quebec SPE Ltda.	**99,00**	99,00	**176.338**	165.171	**122.346**	111.495	**53.992**	53.676
FGR Casas Jardins França SPE Ltda.	**100,00**	99,00	**45.892**	44.423	**38.137**	37.153	**7.755**	7.270
FGR Incorporações Jardins Londres SPE Ltda.	**99,00**	99,00	**110.824**	130.972	**70.751**	78.276	**40.073**	52.696
FGR Incorporações Jardins Cannes SPE Ltda.	**99,00**	99,00	**71.668**	67.651	**65.529**	60.671	**6.139**	6.980
FGR Casas Jardins Cannes SPE Ltda.	**100,00**	99,00	**307.519**	251.082	**170.479**	145.202	**137.040**	105.880
FGR Incorporações Jardins Berlim SPE Ltda.	**99,00**	99,00	**567.026**	531.643	**363.004**	355.469	**204.022**	176.174
FGR Incorporações Jardins Frankfurt SPE Ltda.	**100,00**	99,00	**204.968**	252.761	**182.929**	233.512	**22.039**	19.249
FGR Incorporações Jardins Turim SPE Ltda.	**50,00**	50,00	**175.197**	148.944	**53.820**	49.464	**121.377**	99.480
FGR Incorporações Jardins Roma SPE Ltda.	**58,00**	58,00	**41.826**	27.190	**20.913**	23.551	**20.913**	3.639
FGR Incorporações Jardins Modena SPE Ltda.	**50,00**	50,00	**229**	227	**169**	167	**60**	60
FGR Incorporações Jardins Grécia Ltda.	**99,00**	99,00	**166.090**	132.076	**118.880**	95.505	**47.210**	36.571
FGR Incorporações Jardins Miami Ltda.	**100,00**	100,00	**113.465**	100.047	**80.387**	66.970	**33.078**	33.077
FGR Incorporações Jardins Jodel Ltda.	**99,00**	99,00	**626**	627	**629**	628	**(3)**	(1)
FGR Incorporações Jardins Treviso Residencial Ltda.	**100,00**	100,00	**276**	202	**277**	202	**(1)**	-
Sociedade 27 Parceria Imobiliária Ltda.	**100,00**	-	**10.401**	664	**11.310**	664	**(909)**	-
FGR Incorporações Jardins Fama 2 Ltda.	**100,00**	100,00	**1.076**	1.076	**1.077**	1.077	**(1)**	(1)
Sociedade 29 Parceria Imobiliária Ltda.	**100,00**	-	**-**	-	**1**	-	**(1)**	-
FGR Incorporações Jardins Montreal Ltda.	**100,00**	100,00	**193.075**	72.740	**153.495**	53.087	**39.580**	19.653
FGR Incorporações Fazenda Vargem Bonita Ltda.	**100,00**	-	**681**	310	**716**	327	**(35)**	(17)
FGR Incorporações Fazenda Dourados Ltda.	**100,00**	-	**4.316**	118	**4.762**	117	**(446)**	1
Subtotal (a)			**4.521.633**	**4.133.721**	**2.791.066**	**2.577.657**	**1.730.567**	**1.556.063**
Investidas coligadas								
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	**39,42**	38,51	**232.852**	234.646	**31.985**	30.538	**200.867**	204.107
Vega Construtora XXIII Ltda.	**7,65**	7,65	**42.283**	41.918	**22.818**	24.343	**19.465**	17.575
Subtotal (b)			**275.135**	**276.564**	**54.803**	**54.881**	**220.332**	**221.682**
Total (a) + (b)			**4.796.768**	**4.410.285**	**2.845.869**	**2.632.538**	**1.950.899**	**1.777.745**

	Participação - %		Resultado do período		Investimento		Equivalência	
	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2025 (reapresentado)	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	30/06/2025 (reapresentado)
Investidas consolidadas								
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	**66,73**	66,73	**(249)**	48	**(35)**	297	**(166)**	32
FGR Urbanismo Jardins Verona	**-**	50,00	**-**	2	**-**	-	**-**	1
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	**99,50**	99,50	**6.590**	15.052	**323.119**	316.561	**6.558**	14.977
AR Agropecuária S.A. SPE.	**99,00**	99,00	**(1.161)**	(949)	**(22.832)**	(21.682)	**(1.149)**	(939)
FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE	**55,00**	55,00	**1.443**	96	**7.975**	7.182	**793**	53
FGR Negócios Imobiliários S.A.	**99,50**	99,50	**87**	49	**1.416**	1.320	**86**	49
FGR Urbanismo Natal SPE - Ltda.	**56,00**	56,00	**268**	(615)	**8.392**	8.243	**150**	(345)
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP.	**75,00**	75,00	**-**	(7)	**48**	48	**-**	(5)
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP.	**80,00**	80,00	**57**	46	**481**	435	**46**	37
FGR Urbanismo Vila Velha S.A. - SPE.	**52,00**	52,00	**570**	371	**6.961**	7.287	**296**	193
FGR Urbanismo Jardins Munique SPE - Ltda.	**50,00**	50,00	**180**	235	**1.997**	1.907	**90**	117
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	**50,00**	50,00	**(42)**	-	**479**	501	**(21)**	-
Market Empreendedora S.A.	**99,99**	99,99	**(2)**	(10)	**20**	25	**(2)**	(10)
FGR Jardins Genova Ltda. – SPE	**99,99**	99,99	**44**	(2.872)	**112**	68	**44**	(2.872)
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	**50,00**	50,00	**(69)**	173	**2.360**	2.889	**(35)**	86
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda.	**50,00**	50,00	**33.848**	12.904	**27.129**	13.089	**16.924**	6.452
FGR Urbanismo Jardins Sevilha SPE Ltda.	**50,00**	50,00	**(259)**	1.330	**5.346**	5.475	**(129)**	665
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	**50,00**	50,00	**3.577**	2.083	**22.822**	23.677	**1.789**	1.041
SPE 11 Parceria imobiliária SPE Ltda.	**99,00**	99,00	**(1)**	-	**(129)**	(129)	**(1)**	-
SPE 12 Parceria imobiliária SPE Ltda.	**99,00**	99,00	**(8)**	-	**(7)**	1	**(8)**	-
FGR Jardins Ancora SPE Ltda.	**61,06**	61,06	**1.337**	3.051	**24.821**	24.004	**816**	1.863
FGR Urbanismo Campinas SPE Ltda.	**99,86**	99,86	**(3)**	-	**651**	655	**(3)**	-
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda.	**100,00**	99,00	**(3.522)**	(1.884)	**(1.598)**	1.923	**(3.522)**	(1.864)
FGR Casas Jardins Nápoles/Bolonha SPE Ltda.	**100,00**	99,00	**(166)**	(1.002)	**(17.244)**	(17.078)	**(166)**	(992)
FGR Jardins Gramados SPE – Ltda.	**99,00**	99,00	**(991)**	11.818	**87.608**	88.590	**(981)**	11.699
FGR Casas Jardins Porto/Barcelona SPE - Ltda.	**100,00**	99,00	**506**	(1.225)	**(12.771)**	(13.278)	**506**	(1.212)
Sociedade 16 Parceria Imobiliária SPE Ltda.	**99,00**	99,00	**(1)**	-	**(7)**	(6)	**(1)**	-
FGR Casas Jardins Marselha/Lyon SPE Ltda.	**100,00**	99,00	**28.575**	99.488	**423.518**	394.945	**28.575**	98.493
FGR Casas Jardins Capri/Parma SPE Ltda.	**100,00**	99,00	**(230)**	(1.138)	**8.472**	8.701	**(230)**	(1.127)
FGR Casas Jardins Sevilha SPE Ltda.	**100,00**	100,00	**116**	125	**1.667**	1.551	**115**	125
FGR Incorporações Jardins Quebec SPE Ltda.	**99,00**	99,00	**316**	(314)	**53.452**	53.140	**313**	(311)
FGR Casas Jardins França SPE Ltda.	**100,00**	99,00	**485**	940	**7.755**	7.269	**484**	931
FGR Incorporações Jardins Londres SPE Ltda.	**99,00**	99,00	**(12.624)**	13.190	**39.672**	52.169	**(12.497)**	13.058
FGR Incorporações Jardins Cannes SPE Ltda.	**99,00**	99,00	**(841)**	7.073	**6.078**	6.910	**(832)**	7.003
FGR Casas Jardins Cannes SPE Ltda.	**100,00**	99,00	**31.161**	39.496	**137.040**	105.880	**31.160**	39.101
FGR Incorporações Jardins Berlim SPE Ltda.	**99,00**	99,00	**27.848**	60.926	**201.982**	174.412	**27.569**	60.317
FGR Incorporações Jardins Frankfurt SPE Ltda.	**100,00**	99,00	**2.790**	(5.763)	**22.039**	19.250	**2.790**	(5.705)
FGR Incorporações Jardins Turim SPE Ltda.	**50,00**	50,00	**24.270**	24.828	**60.689**	49.740	**12.135**	12.414
FGR Incorporações Jardins Roma SPE Ltda.	**58,00**	58,00	**19.199**	(1.253)	**12.129**	2.111	**11.136**	(727)
FGR Incorporações Jardins Modena SPE Ltda.	**50,00**	50,00	**-**	-	**30**	30	**-**	-
FGR Incorporações Jardins Grécia Ltda.	**99,00**	99,00	**10.640**	21.638	**46.739**	36.205	**10.532**	21.422
FGR Incorporações Jardins Miami Ltda.	**100,00**	100,00	**1**	3.625	**33.078**	33.078	**1**	3.625
FGR Incorporações Jardins Jodel Ltda.	**99,00**	99,00	**-**	(1)	**(2)**	(2)	**-**	(1)
FGR Incorporações Jardins Treviso Residencial Ltda.	**100,00**	100,00	**-**	-	**(1)**	-	**-**	-
Sociedade 27 Parceria Imobiliária Ltda.	**100,00**	-	**(910)**	-	**(910)**	-	**(910)**	-
FGR Incorporações Jardins Fama 2 Ltda.	**100,00**	100,00	**-**	-	**-**	(1)	**-**	-
Sociedade 29 Parceria Imobiliária Ltda.	**100,00**	-	**-**	-	**-**	1	**-**	-
FGR Incorporações Jardins Montreal Ltda.	**100,00**	100,00	**19.927**	(3.183)	**39.580**	19.655	**19.927**	(3.183)
FGR Incorporações Fazenda Vargem Bonita Ltda.	**100,00**	-	**(17)**	-	**(35)**	(20)	**(17)**	-
FGR Incorporações Fazenda Dourados Ltda.	**100,00**	-	**(447)**	-	**(446)**	-	**(447)**	-
Subtotal (a)			**192.292**	**298.371**	**1.559.640**	**1.417.028**	**151.718**	**274.461**
Investidas coligadas								
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	**39,42**	38,51	**9.287**	24.996	**36.762**	39.949	**4.644**	12.498
Vega Construtora XXIII Ltda.	**7,65**	7,65	**(36)**	(1.768)	**1.489**	1.108	**(3)**	(699)
Subtotal (b)			**9.251**	**23.228**	**38.251**	**41.057**	**4.641**	**11.799**
Outros investimentos **(c)**			-	-	**11.450**	11.151	**-**	-
Total (a+ b + c)			**201.543**	**321.599**	**1.609.341**	**1.469.236**	**156.359**	**286.260**

8.2. Movimentação dos investimentos

Investidas consolidadas	Saldo Inicial 31/12/2025	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Distribuição de lucros desproporcional	Compra / venda e ajuste de investimentos	Reclassificação Ativo e Passivo a descoberto	Saldo final 30/06/2026
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	297	(167)	(166)	-	1	35	-
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	316.561	-	6.558	-	-	-	323.119
FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE	7.182	-	793	-	-	-	7.975
FGR Negócios Imobiliários S.A.	1.320	-	86	-	10	-	1.416
FGR Urbanismo Natal SPE - Ltda.	8.243	-	150	-	-	-	8.393
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP.	48	-	-	-	-	-	48
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP.	435	-	46	-	-	-	481
FGR Urbanismo Vila Velha S.A. - SPE.	7.287	(624)	296	-	2	-	6.961
FGR Urbanismo Jardins Munique SPE - Ltda.	1.907	-	90	-	-	-	1.997
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	501	-	(21)	-	-	-	480
Market Empreendedora S.A.	25	-	(2)	-	(3)	-	20
FGR Jardins Genova Ltda. – SPE	68	-	44	-	-	-	112
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	2.889	(495)	(35)	-	1	-	2.360
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda.	13.089	(2.306)	16.920	(575)	(4)	-	27.124
FGR Urbanismo Jardins Sevilha SPE Ltda.	5.475	-	(129)	-	-	-	5.346
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	23.677	(2.860)	1.789	216	-	-	22.822
SPE 12 Parceria imobiliária SPE Ltda.	1	-	(8)	-	-	7	-
FGR Jardins Ancora SPE Ltda.	24.004	-	816	-	1	-	24.821
FGR Urbanismo Campinas SPE Ltda.	655	-	(3)	-	-	-	652
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda.	1.923	-	(3.522)	-	1	1.598	-
FGR Jardins Gramados SPE – Ltda.	88.590	-	(981)	-	-	-	87.609
FGR Casas Jardins Marselha/Lyon SPE Ltda.	394.945	-	28.575	-	(2)	-	423.518
FGR Casas Jardins Capri/Parma SPE Ltda.	8.701	-	(230)	-	1	-	8.472
FGR Casas Jardins Sevilha SPE Ltda.	1.551	-	116	-	-	-	1.667
FGR Incorporações Jardins Quebec SPE Ltda.	53.140	-	313	-	-	-	53.453
FGR Casas Jardins França SPE Ltda.	7.269	-	485	-	1	-	7.755
FGR Incorporações Jardins Londres SPE Ltda.	52.169	-	(12.497)	-	-	-	39.672
FGR Incorporações Jardins Cannes SPE Ltda.	6.910	-	(832)	-	-	-	6.078
FGR Casas Jardins Cannes SPE Ltda.	105.880	-	31.161	-	-	-	137.041
FGR Incorporações Jardins Berlim SPE Ltda.	174.412	-	27.569	-	1	-	201.982
FGR Incorporações Jardins Turim SPE Ltda.	49.740	-	12.135	(1.187)	1	-	60.689
FGR Incorporações Jardins Roma SPE Ltda.	2.111	-	11.136	(1.117)	(1)	-	12.129
FGR Incorporações Jardins Modena SPE Ltda.	30	-	-	-	-	-	30
FGR Incorporações Jardins Miami Ltda.	33.078	-	-	-	-	-	33.078
Sociedade 27 Parceria Imobiliária Ltda.	-	-	(910)	-	-	910	-
Sociedade 29 Parceria Imobiliária Ltda.	1	-	-	-	(2)	1	-
FGR Incorporações Fazenda Dourados Ltda.	-	-	(447)	-	1	446	-
FGR Incorporações Jardins Frankfurt SPE Ltda.	19.250	-	2.790	-	(1)	-	22.039
FGR Incorporações Jardins Montreal Ltda.	19.655	-	19.927	-	(2)	-	39.580
FGR Incorporações Jardins Grécia Ltda.	36.205	-	10.533	-	1	-	46.739
Subtotal	**1.469.224**	**(6.452)**	**152.545**	**(2.663)**	**7**	**2.997**	**1.615.658**
Investidas coligadas							
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	39.949	(7.830)	4.644	-	(1)	-	36.762
Vega Construtora XXIII Ltda.	1.108	-	(3)	-	384	-	1.489
Subtotal	**41.057**	**(7.830)**	**4.641**	**-**	**383**	**-**	**38.251**
Investidas consolidadas (Provisão para perda de investimento)							
AR Agropecuária S.A. SPE.	(21.682)	-	(1.149)	-	(1)	-	(22.832)
SPE 11 Parceria imobiliária SPE Ltda.	(129)	-	-	-	-	-	(129)
FGR Casas Jardins Nápoles/Bolonha SPE Ltda.	(17.078)	-	(166)	-	-	-	(17.244)
FGR Casas Jardins Porto/Barcelona SPE - Ltda.	(13.278)	-	506	-	1	-	(12.771)
Sociedade 16 Parceria Imobiliária SPE Ltda.	(6)	-	(1)	-	-	-	(7)
FGR Incorporações Jardins Jodel Ltda.	(2)	-	-	-	-	-	(2)
FGR Incorporações Jardins Fama 2 Ltda.	(1)	-	-	-	-	-	(1)
FGR Incorporações Fazenda Vargem Bonita Ltda.	(19)	-	(17)	-	1	-	(35)
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.		-	-	-	-	(35)	(35)
SPE 12 Parceria imobiliária SPE Ltda.	-	-	-	-	-	(7)	(7)
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda.	-	-	-	-	-	(1.598)	(1.598)
Sociedade 27 Parceria Imobiliária Ltda.	-	-	-	-	-	(910)	(910)
Sociedade 29 Parceria Imobiliária Ltda.	-	-	-	-	-	(1)	(1)
FGR Incorporações Fazenda Dourados Ltda.	-	-	-	-	-	(446)	(446)
Subtotal	**(52.195)**	**-**	**(827)**	**-**	**1**	**(2.997)**	**(56.018)**
Outros investimentos	11.151	-	-	-	299	-	11.450
Total	**1.469.236**	**(14.282)**	**156.359**	**(2.663)**	**690**	**-**	**1.609.341**

Investidas consolidadas	Saldo Inicial 31/12/2024	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Distribuição de Lucros desproporcional	Compra / venda e ajuste de investimentos	Reclassificação Ativo e Passivo a descoberto	Saldo final 30/06/2025
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	961	(400)	32	-	-	-	593
FGR Urbanismo Jardins Verona S.A. - SPE.	145	-	1	-	-	-	146
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	265.256	-	14.977	-	-	-	280.233
FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE	6.816	-	53	-	-	-	6.869
FGR Negócios Imobiliários S.A.	1.363	-	49	-	(65)	-	1.347
FGR Urbanismo Natal SPE - Ltda.	9.186	-	(345)	-	-	-	8.841
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP.	53	-	(5)	-	(1)	-	47
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP.	384	-	37	-	-	-	421
FGR Urbanismo Vila Velha S.A. - SPE.	8.429	(1.050)	193	-	(1)	-	7.571
FGR Urbanismo Jardins Munique SPE - Ltda.	1.706	-	117	-	1	-	1.824
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	501	-	-	-	-	-	501
Market Empreendedora S.A.	40	-	(10)	-	-	-	30
FGR Jardins Genova Ltda. – SPE (iii)	2.809	-	(2.872)	-	-	63	-
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	3.956	(625)	86	-	-	-	3.417
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda.	2.229	(6.680)	6.452	(1.670)	-	-	331
FGR Urbanismo Jardins Sevilha SPE Ltda.	10.391	(890)	665	-	-	-	10.166
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	25.288	(985)	1.041	121	-	-	25.465
SPE 12 Parceria imobiliária SPE Ltda.	1	-	-	-	-	-	1
FGR Jardins Ancora SPE Ltda.	49.978	(3.659)	1.863	(345)	-	-	47.837
FGR Urbanismo Campinas SPE Ltda.	655	-	0	-	-	-	655
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda.	15.672	-	(1.864)	-	-	-	13.808
FGR Jardins Gramados SPE – Ltda.	149.942	-	11.699	-	1	-	161.642
FGR Casas Jardins Marselha/Lyon SPE Ltda.	272.583	-	98.493	-	1	-	371.077
FGR Casas Jardins Capri/Parma SPE Ltda.	6.615	-	(1.127)	-	1	-	5.489
FGR Casas Jardins Sevilha SPE Ltda.	1.304	-	125	-	-	-	1.429
FGR Incorporações Jardins Quebec SPE Ltda.	11.099	-	(311)	-	-	-	10.788
FGR Casas Jardins França SPE Ltda.	5.076	-	931	-	(1)	-	6.006
FGR Incorporações Jardins Londres SPE Ltda.	45.043	-	13.058	-	-	-	58.101
FGR Incorporações Jardins Cannes SPE Ltda.	11.870	-	7.003	-	-	-	18.873
FGR Casas Jardins Cannes SPE Ltda.	9.918	-	39.101	-	-	-	49.019
FGR Incorporações Jardins Berlim SPE Ltda.	42.936	-	60.317	-	-	-	103.253
FGR Incorporações Jardins Turim SPE Ltda.	24.895	-	12.414	(1.213)	-	-	36.096
FGR Incorporações Jardins Roma SPE Ltda. (iii)	1	-	(727)	-	-	726	-
FGR Incorporações Jardins Modena SPE Ltda.	30	-	(0)	-	-	-	30
FGR Incorporações Jardins Grécia Ltda. (iii)	(820)	-	21.422	-	-	1.036	21.638
FGR Incorporações Jardins Miami Ltda.	25.855	-	3.625	-	1	-	29.481
Subtotal	**1.012.166**	**(14.290)**	**286.494**	**(3.107)**	**(63)**	**1.825**	**1.283.025**
Investidas coligadas							
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda. (ii)	36.186	(4.400)	12.498	-	(1)	-	44.283
Vega Construtora XXIII Ltda.	1.831	(783)	(698)	-	967	-	1.316
Subtotal	**38.017**	**(5.183)**	**11.799**	**-**	**966**	**-**	**45.599**
Investidas consolidadas (Passivo a descoberto)							
AR Agropecuária S.A. SPE. (i) (iii)	(9.923)	-	(939)	-	(9.989)	-	(20.851)
SPE 11 Parceria imobiliária SPE Ltda. (iii)	(129)	-	0	-	-	-	(129)
FGR Casas Jardins Nápoles/Bolonha SPE Ltda. (iii)	(16.688)	-	(992)	-	-	-	(17.680)
FGR Casas Jardins Porto/Barcelona SPE - Ltda. (iii)	(12.577)	-	(1.212)	-	(1)	-	(13.790)
Sociedade 16 Parceria Imobiliária SPE Ltda. (iii)	(2)	-	(0)	-	-	-	(2)
FGR Incorporações Jardins Frankfurt SPE Ltda. (iii)	(57)	-	(5.705)	-	(1)	-	(5.763)
FGR Incorporações Jardins Jodel Ltda. (iii)	(1)	-	(1)	-	1	-	(1)
FGR Incorporações Jardins Fama 2 Ltda. (iii)	(1)	-	(0)	-	-	-	(1)
FGR Incorporações Jardins Montreal Ltda. (iii)	(1)	-	(3.183)	-	1	-	(3.183)
FGR Incorporações Jardins Grécia Ltda. (iii)	(820)	-		-		820	-
FGR Jardins Genova Ltda. – SPE (iii)	-	-	-	-	-	(63)	(63)
FGR Incorporações Jardins Roma SPE Ltda. (iii)	-	-	-	-	-	(726)	(726)
Subtotal	**(40.199)**	**-**	**(12.033)**	**-**	**(9.989)**	**31**	**(62.189)**
Outros investimentos	7.684	-	-	-	382	-	8.066
Total	**1.017.668**	**(19.474)**	**286.260**	**(3.107)**	**(8.704)**	**1.856**	**1.274.501**

9. Empréstimos e financiamentos

			Controladora		Consolidado	
Modalidade	**Moeda**	**Taxas contratuais (ao ano)**	**30/06/2026**	**31/12/2025**	**30/06/2026**	**31/12/2025**
CCB – Capital de Giro **(a)**	BRL	CDI + 2,06% a 5,36%	**820.245**	786.277	**1.033.967**	1.144.723
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI **(b)**	BRL	IPCA + 9,00% a 10,00% e CDI + 3,00%	**287.429**	185.075	**785.660**	415.448
Debêntures **(c)**	BRL	IPCA + 9,50% e CDI + 2,50%	**192.993**	199.004	**192.993**	199.004
Finame Indireto **(d)**	BRL	TLP-IPC + 8,32 e 8,84%	**2.368**	2.854	**19.951**	25.090
Financiamento **(e)**	BRL	IPCA + 9,90%	**-**	-	**6.034**	5.884
Total da dívida			**1.303.035**	1.173.210	**2.038.605**	1.790.149
Total dos custos com emissão / estruturação			**(25.253)**	(21.590)	**(46.267)**	(22.657)
Total geral			**1.277.782**	1.151.620	**1.992.338**	1.767.492
Circulante			**268.947**	238.645	**418.061**	457.657
Não circulante			**1.008.835**	912.975	**1.574.277**	1.309.835

Os empréstimos e financiamentos estão garantidos por direitos creditórios e garantias reais de alienação fiduciária de bens imóveis. Os empréstimos e financiamentos possuem cláusulas restritivas de covenants, sendo: “Dívida líquida/Patrimônio líquido” inferior a 85% em 31 de dezembro de 2025, conforme apresentado no item 9.1.

Os empréstimos e financiamentos, sem a dedução dos custos de emissão / estruturação, apresentam os seguintes prazos de vencimento, em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	**31/12/2025**	**30/06/2026**	**31/12/2025**
2026	**120.875**	174.569	**139.515**	312.319
2027	**270.817**	240.849	**428.518**	464.898
2028	**257.671**	228.350	**310.222**	262.797
2029	**280.871**	215.015	**310.303**	224.544
2030	**145.561**	101.526	**172.961**	111.960
2031	**47.913**	27.700	**69.396**	39.126
2032 em diante	**179.327**	185.201	**607.690**	374.505
	1.303.035	1.173.210	**2.038.605**	1.790.149

Abaixo apresentamos a movimentação dos saldos:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	30/06/2025 (Reapresentado)	30/06/2026	30/06/2025 (Reapresentado)
Saldo inicial em 31 de dezembro	**1.151.620**	730.108	**1.767.492**	1.362.861
Captações	**203.487**	342.821	**536.402**	519.549
Pagamento de principal	**(76.810)**	(50.025)	**(283.527)**	(327.582)
Juros incorridos	**87.565**	45.442	**126.784**	77.610
Juros incorridos capitalizados no custo	**-**	-	**17.817**	24.620
Juros pagos	**(81.743)**	(39.561)	**(147.009)**	(98.321)
Custo com nova captação	**(8.458)**	(3.370)	**(28.901)**	(4.409)
Apropriação do custo na captação	**2.121**	750	**3.280**	1.210
Saldo final em 30 de junho	**1.277.782**	1.026.165	**1.992.338**	1.555.538

a) – Capital de giro

Essa modalidade de empréstimos tem o objetivo de fortalecer o capital de giro da Companhia e suas controladas, visando garantir a manutenção das operações, equilibrando e assegurando a continuidade das atividades. Essas operações são garantidas pela cessão de direitos de carteira de clientes do próprio empreendimento onde é realizada a captação.

b) – Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

b.1) Em 29 de maio de 2024, a Companhia captou R$183.000 com a 1ª (primeira) emissão de nota comercial, através da 100ª (centésima) emissão em série única da Canal Companhia de Securitização nos termos da Resolução CVM nº. 160. As 183.000 notas comerciais foram emitidas em série única, integralizadas em junho de 2024, representando um direito creditório lastreado em recebíveis imobiliários, conforme previsto na legislação vigente.

O prazo de vigência das notas comerciais é de 17 anos, contados da data de emissão, com vencimento em 15 de junho de 2041 e remuneradas a taxa IPCA + 9% ao ano. Com os recursos captados nessa emissão, a Companhia amortizou passivos bancários e aplicou os recursos remanescentes como reforço de capital de giro relacionados ao crescimento e à manutenção de suas operações.

b.2) Em 24 de setembro de 2024, a controlada FGR Incorporações Jardins Berlim SPE Ltda, captou R$252.000 com a 1ª (primeira) emissão privada de nota comercial, através da 115ª (centésima) Emissão em série única da Canal Companhia de Securitização nos termos Resolução CVM nº. 160. As 252.000 notas comerciais foram emitidas em série única, com integralizações em 4 (quatro) tranches, todas integralizadas. As notas comerciais são representadas por um direito creditório lastreado em recebíveis imobiliários, conforme previsto na legislação vigente.

O prazo de vigência das notas comerciais é de 17 anos, contados da data de emissão, com vencimento em 18 de setembro de 2041 e remuneradas a taxa IPCA + 9,5% ao ano. Os recursos são liberados de acordo com a evolução da obra e são exclusivamente aplicados na construção e do empreendimento Jardins Berlim localizado no município de Senador Canedo-GO.

b.3) Em 09 de janeiro de 2026, a Companhia, por meio de suas controladas, concluiu a estruturação de captação de recursos mediante a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), realizada por instrumento de cessão de direitos creditórios imobiliários, no montante total de R$250.000, em série única, com prazo de vencimento de 12 (doze) anos, remunerados à taxa CDI + 3,00% ao ano.

A operação foi estruturada com lastro em direitos creditórios imobiliários diversificados. Os recursos captados foram destinados à quitação de dívidas de curto prazo, à equalização do fluxo de caixa e ao reforço do capital de giro, com foco no financiamento de empreendimentos em fase de construção.

b.4) Em 17 de março de 2026, a Companhia realizou a captação de R$ 101.066 por meio de sua 2ª (segunda) emissão de notas comerciais, no âmbito da 70ª (septuagésima) emissão, em série única, da Leverage Securitizadora, realizada nos termos da Resolução CVM nº 160. Foram emitidas 101.066 notas comerciais, integralizadas em abril de 2026, representativas de direitos creditórios lastreados em recebíveis imobiliários, em conformidade com a legislação aplicável.

No contexto dessa operação, a Companhia detém cotas subordinadas do veículo estruturado, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 4 (iii). As notas comerciais possuem prazo de vencimento de 5 (cinco) anos, contados da data de emissão, com vencimento final em 24 de abril de 2031, e são remuneradas à taxa de CDI acrescida de 3,0% ao ano.

Os recursos líquidos obtidos com a emissão foram destinados, principalmente ao reforço do capital de giro da Companhia.

b.5) Em 4 de maio de 2026, a Companhia, por meio de sua controlada FGR Incorporações Jardins Grécia Ltda., celebrou a Escritura de Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), no montante total de R$ 310.000, estruturada em 5 (cinco) séries.

Até 30 de junho de 2026, foram integralizados R$ 32.315, correspondentes à 1ª (primeira) série da operação, montante reconhecido nos passivos circulante e não circulante, de acordo com o cronograma de desembolsos previsto contratualmente.

O saldo remanescente de R$ 277.685 será disponibilizado por meio de integralizações futuras, condicionadas ao atendimento das condições precedentes estabelecidas na documentação da operação.

A operação possui vencimento final em 30 de abril de 2041 e é remunerada à taxa contratual aplicável a cada série, variando entre 9,80% e 10,00% ao ano + IPCA, conforme definido na escritura de emissão. As obrigações assumidas encontram-se garantidas por cessão fiduciária de recebíveis imobiliários, alienação fiduciária de bens e demais garantias previstas na documentação contratual.

c – Debêntures Controladora

c.1) Em 01 de dezembro de 2023, a Companhia captou R$160.000 com sua 1ª (primeira) emissão pública de debêntures privadas nos termos da Resolução CVM no. 160. As 160.000 debêntures foram emitidas em série única, integralizadas em dezembro de 2023, todas não conversíveis em ações, com garantia fidejussória e real sem previsão de repactuação programada e com resgate antecipado facultativo.

O prazo de vigência das debêntures é de 10 anos, contados da data de emissão, com vencimento em 13 de dezembro de 2033 e remuneradas a taxa IPCA + 9,50% ao ano. Com os recursos captados nessa emissão de debêntures, a Companhia amortizou passivos bancários e aplicou os recursos remanescentes como reforço de capital de giro relacionados ao crescimento e à manutenção de suas operações.

c.2) Em 15 de agosto de 2025, a Companhia realizou com sua 2ª (segunda) emissão pública de debêntures privadas nos termos da Resolução CVM no. 160. O montante de R$ 86.600, emitidas em duas séries, com prazo de vencimento de 4 (quatro) anos, indexados ao DI + 2,50%. Sendo a primeira série R$ 68.600 integralizada em agosto de 2025 e a segunda série R$ 18.000 a serem integralizadas em até 18 (dezoito) meses. Os recursos captados serão destinados ao reforço de capital de giro com investimentos em empreendimentos em construção.

d) – Finame Indireto

Essa modalidade de financiamento através de instituições financeiras com recursos do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), utilizando o mecanismo de reembolsos de materiais aplicados nas obras, tem o objetivo de fortalecer o capital de giro da Companhia e suas controladas, visando garantir a manutenção das operações, equilibrando e assegurando a continuidade das atividades e reaplicando esses recursos em novos empreendimentos.

e) – Financiamento

São financiamentos de compra de lotes realizados pelas controladas.

9.1 – Covenants financeiros

O índice estabelecido contratualmente relativos às operações financeiras, calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas, foi cumprido em 31 de dezembro de 2025, não existem exigências de cumprimento de índices trimestralmente, sendo:

Consolidado FGR Incorporações S.A.	31/12/2025	
Dívida financeira líquida		
Empréstimos e financiamentos	1.767.492	
Caixa e bancos	(17.506)	
Aplicações financeiras de liquidez imediata	(255.404)	
Aplicações financeiras	(97.678)	
Dívida líquida (a)	1.396.904	
Patrimônio líquido (b)	1.702.680	
Dívida líquida/patrimônio líquido (c=a/b)	0,82	
Dívida líquida (*) /Patrimônio líquido - realizado	=	0,82
Limite anual	<	0,85

(*) Dívida Líquida: o passivo com instituições financeiras ou entidades assemelhadas, acrescido de títulos e valores mobiliários representativos de dívida emitidos ou garantidos, confissão de dívida e garantias reais ou fidejussórias, deduzidos os saldos em caixa e as aplicações financeiras.

10. Compromissos com parceiros

Os compromissos assumidos com proprietários e parceiros de terreno são vinculados diretamente ao desempenho econômico dos empreendimentos, refletindo percentuais sobre os recebimentos das vendas, ajustes decorrentes de variação de preços e atualização da carteira. Esses valores são registrados como obrigações financeiras mensuradas com base nos fluxos projetados dos recebíveis, considerando o cronograma de vendas e demais condições pactuadas com os promitentes, como atualização monetária. Parte destes compromissos são reconhecidos pelo valor justo, decorrente do percentual sobre o VGV das unidades não comercializadas. Prevalecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária.

Os compromissos com parceiros são reajustados anualmente sempre que ocorrerem alterações nos preços de vendas das unidades dos empreendimentos e pela atualização monetária da carteira de recebíveis.

10.1. Composição dos compromissos com parceiros

	Controladora	
	30/06/2026	31/12/2025
Parceiro – FGR Incorporações	**142**	142
Parceiro - Mata do Algodão	**17**	17
Parceiro - Jardins Capri e Parma	**43.228**	43.650
	43.387	43.809
Circulante	**6.730**	7.152
Não circulante	**36.657**	36.657

	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
Parceiro – FGR Incorporações	**142**	142
FGR Urbanismo Jardins Valência – SCP	**250**	238
FGR Jardins Genova Ltda – SPE	**475**	521
Parceiro - Ibiza	**34**	34
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	**59**	59
FGR Participações S.A.	**106**	106
Parceiro - Mata do Algodão	**17**	17
Parceiro - Jardins Gramados	**102.992**	97.106
Parceiro - SPE Sociedade 16	**42.293**	42.293
Parceiro - Versalhes	**17.923**	17.544
Parceiro - Jardins Capri e Parma	**43.228**	43.650
Parceiro - Jardins Londres	**18.731**	15.831
Parceiro - Jardins Quebec	**113.890**	107.888
Parceiro - Jardins Berlim	**51.378**	51.438
Parceiro - Jardins Cannes	**30.586**	26.475
Parceiro - Jardins Frankfurt	**60.398**	46.708
Parceiro - Jardins Miami	**75.021**	64.132
Parceiro - Jardins Grécia	**81.450**	76.316
Parceiro – Jardins Áustria	**153**	-
Parceiro - Jardins Montreal	**85.067**	39.455
Parceiro – Fazenda Dourados	**3.538**	-
	727.731	629.953
Circulante	**56.067**	73.330
Não circulante	**671.664**	556.623

11. Adiantamento de clientes

Representa majoritariamente a parcela recebida dos clientes em montante superior ao percentual do custo incorrido do empreendimento em construção ("POC – Percentage of Completion"), conforme demonstrado na Nota 5, não representando desembolso financeiro.

	Consolidado	
	30/06/2026	**31/12/2025**
FGR incorporações Jardins Quebec SPE Ltda	**5.292**	-
FGR Incorporações Jardins Frankfurt SPE Ltda	**9.581**	-
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda	**32.501**	35.973
FGR Jardins Gramados SPE Ltda	**16**	-
FGR Incorporações Jardins Roma SPE Ltda	**17.250**	21.238
FGR Incorporações Jardins Berlim SPE Ltda	**1.359**	-
FGR Incorporações Jardins Turim SPE Ltda	**825**	2.530
FGR Casas Jardins Marselha/Lyon SPE Ltda	**1.488**	1.902
FGR Incorporações Jardins Grécia Ltda	**1.363**	-
FGR Incorporações Jardins Londres SPE Ltda	**1**	1.095
FGR Incorporações Jardins Cannes SPE Ltda	**39**	288
FGR Incorporações Jardins Miami Ltda	**2.950**	-
FGR Casas Jardins Cannes SPE Ltda	**52**	-
FGR Incorporações Jardins Montreal Ltda	**1.290**	-
Outros	**-**	531
	74.007	63.557
Circulante	**13.362**	5.887
Não circulante	**60.645**	57.670

12. Obrigações tributárias e tributos correntes com recolhimento diferido

	Controladora		Consolidado	
Impostos correntes:	**30/06/2026**	**31/12/2025**	**30/06/2026**	**31/12/2025**
PIS	**14**	12	**146**	164
COFINS	**66**	54	**675**	759
IRPJ	**411**	-	**2.259**	978
CSLL	**384**	370	**1.475**	1.083
RET - Regime especial de tributação	**-**	-	**771**	958
Tributos retidos	**325**	156	**2.355**	2.741
	1.200	592	**7.681**	6.683
Impostos diferidos:				
PIS	**594**	685	**7.744**	8.005
COFINS	**2.743**	3.162	**35.750**	36.261
IRPJ	**37.624**	35.147	**59.616**	56.443
CSLL	**13.884**	13.047	**25.894**	25.488
RET - Regime especial de tributação	**-**	-	**86.246**	77.724
	54.845	52.041	**215.250**	203.921
Circulante	**1.492**	1.477	**25.025**	29.986
Não circulante	**54.553**	51.156	**197.906**	180.618

12.1 Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da RFB), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	**31/12/205**	**30/06/2026**	**31/12/205**
Contas a receber – incorporação imobiliária				
Regime do lucro presumido	**148.155**	148.667	**1.827.448**	1.747.410
Regime especial de tributação-RET	**-**	-	**2.323.514**	1.969.407
	148.155	148.667	**4.150.962**	3.716.817
(-) Compromisso com parceiros (Presumido)	**(43.387)**	(43.809)	**(615.955)**	(629.953)
(-) Compromisso com parceiros (RET)	**-**	-	**(111.776)**	-
(-) Adiantamento de clientes (Presumido)	**-**	-	**(61.540)**	(63.558)
(-) Adiantamento de clientes (RET)	**-**	-	**(12.468)**	-
(=) Base de cálculo - Incorporação imobiliária	**104.768**	104.858	**3.349.223**	3.023.306
(=) Base de cálculo - Rendimentos e juros sobre operações com partes relacionadas e outros	**140.569**	132.306	**146.769**	159.463
(%) Alíquota combinada – RET (a)	**4,00%**	4,00%	**4,00%**	4,00%
(%) Alíquota combinada – Presumido (b)	**6,73%**	6,73%	**6,73%**	6,73%
(%) Alíquota sobre as receitas financeiras (34%)	**34,00%**	34,00%	**34,00%**	34,00%
Impostos com recolhimento diferido	**54.845**	52.041	**215.250**	203.921

(a) O Regime Especial de Tributação (RET), aplicável às incorporações imobiliárias, prevê o recolhimento unificado de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS mediante aplicação de alíquota única de 4% sobre a receita mensal recebida do empreendimento (sendo 1,26% de IRPJ, 0,66% de CSLL, 0,37% de PIS e 1,71% de COFINS).

(b) No regime do lucro presumido aplicam-se presunções de 8% para IRPJ e 12% para CSLL, resultando em carga efetiva de 3,08% (IRPJ+CSLL). Somam-se PIS 0,65% e COFINS 3%, totalizando alíquota efetiva aproximada de 6,73% sobre a receita da venda.

12.2. Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

	Controladora				Consolidado			
	2° Trimestre 2026	2° Trimestre 2025	1° Semestre 2026	1° Semestre 2025	2° Trimestre 2026	2° Trimestre 2025	1° Semestre 2026	1° Semestre 2025
Apuração lucro								
Lucro antes do IR e CS	**53.157**	149.169	**63.421**	238.410	**85.583**	164.852	**115.912**	271.350
Alíquota nominal - 34%	**(18.073)**	(50.717)	**(21.563)**	(81.059)	**(29.098)**	(56.050)	**(39.410)**	(92.260)
Exclusões permanentes - equivalência patrimonial	**35.767**	46.771	**53.162**	93.006	**833**	(1.718)	**1.578**	(310)
Efeitos tributação do RET e lucro presumido	**(14.536)**	5.172	**(25.179)**	(7.079)	**37.073**	60.522	**56.173**	106.469
Despesa com IR e CS no resultado do período	**(3.157)**	(1.226)	**(6.420)**	(4.868)	**(8.806)**	(2.754)	**(18.341)**	(13.899)
Alíquota efetiva	**6%**	1%	**10%**	2%	**10%**	2%	**16%**	5%
Despesa com IR e CS (corrente e diferido)	**(3.157)**	(1.226)	**(6.420)**	(4.868)	**(8.806)**	(2.754)	**(18.341)**	(13.899)

Demonstração da apuração lucro presumido e RET	2° Trimestre 2026	2° Trimestre 2025	1° Semestre 2026	1° Semestre 2025	2° Trimestre 2026	2° Trimestre 2025	1° Semestre 2026	1° Semestre 2025
Receita imobiliária:	**6.593**	5.173	**12.499**	8.082	**125.219**	264.888	**298.573**	388.837
(-) Deduções repasses a parceiros	**(1.016)**	(2.112)	**(3.563)**	(2.199)	**(81.258)**	(89.376)	**(87.286)**	(90.985)
Receita base – Lucro presumido	**5.577**	3.061	**8.936**	5.883	**43.961**	175.512	**211.287**	297.852
Alíquota combinada IRPJ e CSLL	**3,08%**	3,08%	**3,08%**	3,08%	**3,08%**	3,08%	**3,08%**	3,08%
Total Lucro presumido (a)	**(172)**	(94)	**(275)**	(181)	**(1.354)**	(5.406)	**(6.508)**	(9.174)
Receita imobiliária:								
Receita base RET	**-**	-	**-**	-	**219.202**	217.039	**363.583**	362.815
Alíquota combinada IRPJ e CSLL	**-**	-	**-**	-	**1,92%**	1,92%	**1,92%**	1,92%
Total RET (b)	**-**	-	**-**	-	**(4.209)**	(4.167)	**(6.981)**	(6.966)
Base de cálculo - Outras receitas e receitas financeiras	**9.451**	5.792	**20.224**	16.596	**12.267**	10.302	**26.949**	24.966
Outros	**(671)**	(2.462)	**(2.150)**	(2.812)	**(2.729)**	(30.359)	**(12.679)**	(31.556)
Alíquota	34%	34%	**34%**	34%	34%	34%	34%	34%
Total outras receitas (c)	**(2.985)**	(1.132)	**(6.145)**	(4.687)	**(3.243)**	6.819	**(4.852)**	2.241
Despesa com IR e CS (a+b+c)	**(3.157)**	(1.226)	**(6.420)**	(4.868)	**(8.806)**	(2.754)	**(18.341)**	(13.899)

13. Provisão para demandas judiciais

A Companhia e as suas coligadas e controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo aspectos cíveis.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos e análise das demandas judiciais pendentes, e com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

a) Composição das provisões para demandas judiciais

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2025	Provisão (reversão*)	30/06/2026	31/12/2025	Provisão (reversão*)	30/06/2026
Cíveis	7.685	(6.925)	**760**	7.685	(1.585)	**6.100**
Trabalhistas	5.823	5.889	**11.712**	5.823	9.883	**15.706**
	13.508	(1.036)	**12.472**	13.508	8.298	**21.806**

*Os valores foram reconhecidos na rubrica de outras receitas (despesas) operacionais, na demonstração do resultado do período.

As ações judiciais cíveis em que a Companhia figura como ré possuem as mais diversas naturezas e estão relacionadas principalmente a cancelamentos de contratos, já as trabalhistas estão relacionadas a discussões sobre vínculo empregatício.

b) Composição das demandas judiciais – perda possível

	31/12/2025	30/06/2026
Cíveis	91.119	**105.976**
Trabalhistas	20.245	**52.235**
Tributárias	-	**4.099**
	111.364	**162.310**

Os processos de natureza cível estão relacionados em sua maioria a questionamentos de clientes sobre produtos vendidos e/ou contratos de compra e venda e os trabalhistas com discussões sobre vínculo empregatício.

14. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025, o capital social subscrito e integralizado corresponde a R$820.000 e está representado por 8.358.516 ações ordinárias sem valor nominal, conforme apresentado abaixo:

	30/06/2026 e 31/12/2025		
	Valor	Ordinárias	%
FGR Participações S.A.	634.926	6.492.935	77,43
FGR Investidores	185.074	1.892.581	22,57
	820.000	**8.385.516**	**100**

b) Reserva legal

A parcela de 5% (cinco por cento) será deduzida do lucro líquido do exercício para a constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o § 1º do art. 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal.

c) Reservas de lucros

Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia e na AGE realizada em 03 de março de 2026, foi constituída a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Investimentos”, destinada ao reforço de capital de giro, manutenção de caixa para condução das operações e suporte ao crescimento orgânico dos negócios da Companhia. Os valores consideraram a reserva de retenção de lucros, existente em 31 de dezembro de 2025. Na AGO de 30 de junho de 2026, a Companhia aprovou a distribuição de lucros da reserva de investimentos no montante de R$ 5.914, totalizando ao longo do 1º semestre de 2026 o valor R$25.993.

A referida reserva poderá ser constituída com até 100% do saldo remanescente do lucro líquido do exercício, após as deduções legais e estatutárias aplicáveis, inclusive reserva legal e dividendos obrigatórios, salvo deliberação diversa da Assembleia Geral de Acionistas.

Nos termos do Estatuto Social e em conformidade com o artigo 199 da Lei nº 6.404/76, o saldo da Reserva de Investimentos está limitado ao montante correspondente ao valor do capital social da Companhia, deduzido dos saldos das demais reservas de lucros. Eventual excesso apurado deverá ser deliberado em Assembleia Geral para fins de capitalização ou distribuição aos acionistas.

d) Lucro por ação

O lucro por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas controladores da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações em circulação durante cada um dos exercícios. A média ponderada de ações é calculada com base nos períodos nos quais as ações estavam em circulação.

	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do período	**57.001**	233.542
Média ponderada de ações em circulação (em milhares de ações)	**8.385**	7.570
Lucro básico e diluído por ação (em reais)	**6,80**	30,85

e) Distribuição de resultados

Nos termos do Estatuto Social, após as deduções legais, a Companhia assegura aos acionistas dividendo mínimo obrigatório de, no mínimo, 5% do lucro líquido ajustado, conforme Artigo 202 da Lei das S.A. Além disso, a Companhia poderá distribuir juros sobre o capital próprio, os quais podem ser imputados ao dividendo obrigatório.

A Companhia está autorizada a levantar balanços intermediários e a distribuir dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados, reservas de lucros ou resultados apurados no decorrer do exercício. A Assembleia Geral Ordinária delibera sobre a destinação do lucro remanescente e dos lucros acumulados, de acordo com as disposições estatutárias e legais aplicáveis.

15. Resultado da venda de imóveis a apropriar

A Companhia adota os procedimentos e normas estabelecidas descritas na Nota 2 para registro contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em observância ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP 02/18, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas, apresentamos as informações abaixo, relacionadas, principalmente, com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de unidades em construção.

	Consolidado	
	30/06/2026	**31/12/2025**
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas – Empreendimentos em construção		
Receita de vendas contratadas	**5.586.557**	5.198.530
Receita de vendas apropriadas, líquidas de distratos	**(3.326.378)**	(2.546.697)
Receita de vendas a apropriar (nota 5)	**2.260.179**	2.651.833
Empreendimentos em construção - Unidades vendidas:		
Custo orçado das unidades vendidas	**2.753.735**	2.516.657
Custo incorrido das unidades vendidas líquidos de distratos	**(1.678.194)**	(1.274.680)
Custo a incorrer das unidades vendidas	**1.075.541**	1.241.977
(=) Resultado bruto a apropriar	**1.184.638**	1.409.856
Lucro bruto a apropriar %	**52%**	53%

16. Receita operacional líquida

	Controladora				Consolidado			
	2026	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**
	2º Trimestre	**2º Trimestre**	**1º Semestre**	**1º Semestre**	**2º Trimestre**	**2º Trimestre**	**1º Semestre**	**1º Semestre**
		(Reapresentado)		(Reapresentado)		(Reapresentado)		(Reapresentado)
Receitas de empreendimentos:								
Condomínio de lotes – concluídos	**6.593**	5.173	**12.499**	8.082	**34.107**	40.150	**62.180**	72.956
Condomínio de lotes – em construção	**-**	**-**	**-**	**-**	**83.989**	61.820	**145.852**	107.687
Condomínio de casas – concluídos	**-**	**-**	**-**	**-**	**64.044**	118.156	**112.717**	208.052
Condomínio de casas – em construção	**-**	**-**	**-**	**-**	**162.281**	261.803	**341.407**	362.957
(-) Deduções da receita bruta	**(154)**	(524)	**152**	(646)	**(4.076)**	(723)	**(9.594)**	(8.792)
	6.439	4.649	**12.651**	7.436	**340.345**	**481.206**	**652.562**	**742.860**

17. Custos dos empreendimentos e serviços prestados

	Controladora				Consolidado			
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
	2º Trimestre	2º Trimestre (Reapresentado)	1º Semestre	1º Semestre (Reapresentado)	2º Trimestre	2º Trimestre (Reapresentado)	1º Semestre	1º Semestre (Reapresentado)
Custo com pessoal	**-**	-	**-**	-	**(9.914)**	(14.773)	**(19.332)**	(26.502)
Materiais aplicados	**-**	-	**-**	-	**(27.777)**	(42.481)	**(61.832)**	(80.360)
Serviços de subempreiteiros	**-**	-	**-**	-	**(66.626)**	(71.826)	**(133.359)**	(123.363)
Terrenos e unidades finalizadas*	**273**	177	**(156)**	(53)	**4.959**	(85.371)	**(66.872)**	(79.676)
Impostos e taxas	**-**	-	**-**	-	**(13)**	(533)	**(1.848)**	(1.363)
Aluguel de equipamentos	**-**	-	**-**	-	**(3.455)**	(4.584)	**(5.357)**	(9.013)
Gerais (consumo, locação e manutenções)	**-**	-	**-**	-	**(4.839)**	(6.221)	**(8.895)**	(11.322)
Encargos financeiros	**-**	-	**-**	-	**(17.817)**	(13.823)	**(17.817)**	(24.620)
	273	177	**(156)**	(53)	**(125.482)**	(239.612)	**(315.312)**	(356.219)

* O estorno do custo do 2º trimestre de 2026 está diretamente associado ao maior volume de cancelamentos de vendas no período, que promoveram a recomposição do estoque de unidades disponíveis, impactando os saldos de estoque e os respectivos custos, sem alteração relevante nas expectativas de realização dessas unidades.

18. Despesas gerais e administrativas

	Controladora				Consolidado			
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
	2° Trimestre	2° Trimestre (Reapresentado)	1° Semestre	1° Semestre (Reapresentado)	2° Trimestre	2° Trimestre (Reapresentado)	1° Semestre	1° Semestre (Reapresentado)
Despesas com pessoal	**(8.430)**	(4.352)	**(15.452)**	(9.029)	**(8.711)**	(4.727)	**(15.908)**	(9.616)
Encargos sociais	**(1.205)**	(893)	**(2.324)**	(1.835)	**(1.214)**	(900)	**(2.340)**	(1.862)
Impostos e taxas	**(990)**	(8)	**(1.836)**	(173)	**(1.102)**	(12)	**(3.619)**	(179)
Gastos Gerais (consumo, locação e manutenção)	**(1.964)**	(2.259)	**(4.844)**	(3.477)	**(2.340)**	(2.497)	**(5.376)**	(3.939)
Serviços de terceiros	**(1.431)**	(1.584)	**(2.993)**	(3.159)	**(13.786)**	(10.853)	**(28.497)**	(20.618)
Despesas com cartórios	**(1.413)**	(687)	**(2.205)**	(1.199)	**(6.647)**	(7.682)	**(10.864)**	(11.232)
Provisão para demandas judiciais	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-
Outras receitas (despesas)	**(25)**	(85)	**(269)**	(90)	**(1.801)**	(509)	**(2.616)**	(1.188)
Total de despesas gerais e administrativas	**(15.458)**	**(9.868)**	**(29.923)**	**(18.962)**	**(35.601)**	**(27.180)**	**(69.220)**	**(48.634)**

19. Despesas comerciais

	Controladora				Consolidado			
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
	2º Trimestre	2º Trimestre (Reapresentado)	1º Semestre	1º Semestre (Reapresentado)	2º Trimestre	2º Trimestre (Reapresentado)	1º Semestre	1º Semestre (Reapresentado)
Publicidade e marketing	**-**	(4)	**(5)**	(4)	**(1.450)**	(7.842)	**(1.958)**	(9.769)
Comissão sobre vendas	**(6)**	-	**(6)**	(9)	**(2.472)**	(1.470)	**(6.854)**	(2.640)
Impostos e taxas	**(6)**	(2)	**(6)**	(2)	**(292)**	(403)	**(330)**	(415)
Gerais (consumo, locação e manutenção)	**(15)**	(8)	**(29)**	(13)	**(162)**	(491)	**(242)**	(591)
Serviços de terceiros	**-**	-	**(7)**	(3)	**(310)**	(1.044)	**(704)**	(1.652)
	(27)	(14)	**(53)**	(31)	**(4.686)**	(11.250)	**(10.088)**	(15.067)

20. Resultado financeiro, líquido

	Controladora				Consolidado			
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
	2º Trimestre	2º Trimestre	1º Semestre	1º Semestre	2º Trimestre	2º Trimestre	1º Semestre	1º Semestre
Receitas financeiras:		(Reapresentado)		(Reapresentado)		(Reapresentado)		(Reapresentado)
Rendimento de aplicações financeiras	**3.887**	5.085	**9.150**	11.298	**6.692**	9.536	**15.828**	19.588
Juros e correções com partes relacionadas	**5.514**	669	**10.975**	5.217	**5.514**	669	**10.975**	5.217
Rendimentos contas capital	**50**	38	**99**	81	**61**	97	**146**	161
	9.451	5.792	**20.224**	16.596	**12.267**	10.302	**26.949**	24.966
Despesas financeiras:								
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	**(51.386)**	(28.351)	**(87.565)**	(45.442)	**(70.489)**	(47.652)	**(126.784)**	(77.610)
Atualização de compromisso com parceiro	**(860)**	(2.059)	**(3.407)**	(2.146)	**(21.080)**	(8.612)	**(28.662)**	(10.221)
Despesas com captação financeira	**(1.189)**	(382)	**(2.121)**	(750)	**(1.699)**	(604)	**(3.488)**	(1.210)
Despesas bancárias e IOF	**(405)**	(131)	**(3.791)**	(1.231)	**(745)**	(299)	**(4.423)**	(1.746)
	(53.840)	(30.923)	**(96.884)**	(49.569)	**(94.013)**	(57.167)	**(163.357)**	(90.787)
	(44.389)	(25.131)	**(76.660)**	(32.973)	**(81.746)**	(46.865)	**(136.408)**	(65.821)

21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

a) Visão geral

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de prejuízo financeiro da Companhia caso um cliente ou contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis da Companhia de clientes e direito sobre títulos de investimento registrados dentro dos fundos de investimentos.

A exposição da Companhia ao risco de crédito está concentrada principalmente no contas a receber de clientes e é influenciada, principalmente, pelas características individuais de cada cliente. Analisando a carteira de recebíveis, não há concentração de risco de crédito e de negócio.

A Companhia estabeleceu uma prática de crédito sob a qual todo novo cliente tem sua capacidade de crédito analisada individualmente antes dos termos e das condições-padrão de pagamento e de entrega da Companhia serem oferecidos. A análise da Companhia inclui avaliações externas, quando disponíveis, e em alguns casos referências bancárias. Limites de compras são estabelecidos para cada cliente. Adicionalmente, quase a totalidade das vendas a prazo é realizada mediante alienação fiduciária dos terrenos à própria Companhia. A exposição de crédito da Companhia em 30 de junho de 2026 era de R$ 4.150.962 (R$3.716.817 em 31 de dezembro de 2025), conforme Nota 5.

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na Administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia. A gestão de fluxo de caixa da Companhia é acompanhada diariamente.

	Consolidado			
Em 30 de junho de 2026	**Menos de 1 ano**	**De 1 a 5 anos**	**Mais de 5 anos**	**Total**
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 9)	**139.515**	**1.291.402**	**607.688**	**2.038.605**
Fornecedores	**46.413**	**7.397**	**3.004**	**56.814**
	185.928	**1.298.799**	**610.692**	**2.095.419**

	Consolidado			
Em 31 de dezembro de 2025	**Menos de 1 ano**	**De 1 a 5 anos**	**Mais de 5 anos**	**Total**
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 9)	312.319	1.103.325	374.505	1.790.149
Fornecedores	35.975	11.378	5.273	52.626
	348.294	1.114.703	379.778	1.842.775

Risco de mercado

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado, tais como taxas de câmbio e taxas de juros, têm nos ganhos da Companhia. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo aperfeiçoar o retorno.

b) Classificação dos instrumentos financeiros

Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, outros ativos e empréstimos com partes relacionadas são classificados como ativos financeiros mensurados ao valor justo pelo resultado, empréstimos e recebíveis.

Fornecedores, empréstimos com partes relacionadas, empréstimos e financiamentos, debêntures e adiantamento de clientes são classificados como passivos financeiros mensurados ao custo amortizado.

c) Hierarquia do valor justo

O CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação - define valor justo como o valor/preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago na transferência de um passivo em uma transação ordinária entre participantes de um mercado na data de sua mensuração. A norma esclarece que o valor justo deve ser fundamentado nas premissas que os participantes de um mercado utilizam quando atribuem um valor/preço a um ativo ou passivo e estabelece uma hierarquia que prioriza a informação utilizada para desenvolver essas premissas. A hierarquia do valor justo atribui maior peso às informações de mercado disponíveis (ou seja, dados observáveis) e menor peso às informações relacionadas aos dados sem transparência (ou seja, dados inobserváveis).

O CPC 40 estabelece uma hierarquia de três níveis a ser utilizada ao mensurar e divulgar o valor justo. Um instrumento de categorização na hierarquia do valor justo baseia-se no menor nível de "input" significativo para sua mensuração. Abaixo está demonstrada uma descrição dos três níveis de hierarquia do valor justo:

Nível 1 - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos.

Nível 2 - *Inputs*, exceto preços cotados, incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

Nível 3 - Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

Apresenta-se, a seguir, a classificação dos instrumentos financeiros ativos da Companhia mensurados ao valor justo por meio do resultado, de acordo com os níveis da hierarquia do valor justo:

	Consolidado		
Em 30 de junho 2026	**Hierarquia de valor justo**		
Ativos financeiros	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Aplicações financeiras de liquidez imediata	**-**	**98.967**	-
Aplicações financeiras restritas	**-**	**100.813**	-
Total de ativos financeiros	**-**	**199.780**	-

	Consolidado		
Em 31 de dezembro 2025	**Hierarquia de valor justo**		
Ativos financeiros	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Aplicações financeiras de liquidez imediata	**-**	255.404	-
Aplicações financeiras restritas	**-**	97.678	-
Total de ativos financeiros	**-**	353.082	-

A Companhia não possui instrumentos financeiros passivos mensurados por valor justo por meio do resultado.

d) Análise de sensibilidade

Conforme disposto no item 40 do CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação, a Companhia desenvolveu análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros que estão sujeitos às oscilações na taxa do CDI e do IPCA.

A Companhia fez uma análise de sensibilidade dos efeitos nos resultados advindos de uma alta (baixa) nas taxas de 25% e 50% em relação ao cenário real.

Indexador	Remota Queda (50%)	Possível Queda (25%)	Cenário Provável (i)	Possível Alta (25%)	Remota Alta (50%)
CDI	7,00%	10,50%	14,00%	17,50%	21,00%
IPCA	2,67%	4,00%	5,33%	6,66%	8,00%

Controladora

	Saldos em 30/06/2026	Remota Queda (50%)	Possível Queda (25%)	Cenário Provável (i)	Possível Alta (25%)	Remota Alta (50%)
Aplicações financeiras de liquidez imediata (CDI)	19.091	1.336	2.005	2.673	3.341	4.009
Aplicações financeiras (CDI)	91.236	6.387	9.580	12.773	15.966	19.160
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(820.245)	(57.417)	(86.126)	(114.834)	(143.543)	(172.251)
Debêntures (CDI)	(65.807)	(4.606)	(6.910)	(9.213)	(11.516)	(13.819)
Empréstimos e financiamentos (IPCA e IPC)	(289.797)	(7.723)	(11.585)	(15.446)	(19.308)	(23.169)
Debêntures (IPCA)	(127.186)	(3.390)	(5.084)	(6.779)	(8.474)	(10.169)
Total	(1.192.708)	(65.413)	(98.120)	(130.827)	(163.533)	(196.240)

Consolidado

	Saldos em 30/06/2026	Remota Queda (50%)	Possível Queda (25%)	Cenário Provável (i)	Possível Alta (25%)	Remota Alta (50%)
Aplicações financeiras de liquidez imediata (CDI)	98.967	6.928	10.392	13.855	17.319	20.783
Aplicações financeiras (CDI)	100.813	7.057	10.585	14.114	17.642	21.171
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(1.033.967)	(72.378)	(108.567)	(144.755)	(180.944)	(217.133)
Debêntures (CDI)	(65.807)	(4.606)	(6.910)	(9.213)	(11.516)	(13.819)
Empréstimos e financiamentos (IPCA e IPC)	(811.645)	(21.630)	(32.446)	(43.261)	(54.076)	(64.891)
Debêntures (IPCA)	(127.186)	(3.390)	(5.084)	(6.779)	(8.474)	(10.169)
Total	(1.838.826)	(88.019)	(132.029)	(176.039)	(220.049)	(264.058)

(i) fonte: relatório Focus extraído do site do banco central com data de 26 de junho de 2026.

Indexador	Remota Queda (50%)	Possível Queda (25%)	Cenário Provável (i)	Possível Alta (25%)	Remota Alta (50%)
CDI	7,45%	11,18%	14,90%	18,63%	22,35%
IPCA	2,16%	3,24%	4,32%	5,40%	6,48%

Controladora

	Saldos em 31/12/2025	Remota Queda (50%)	Possível Queda (25%)	Cenário Provável	Possível Alta (25%)	Remota Alta (50%)
Aplicações financeiras de liquidez imediata (CDI)	141.716	10.558	15.837	21.116	26.395	31.674
Aplicações financeiras (CDI)	44.310	3.301	4.952	6.602	8.253	9.903
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(786.277)	(58.578)	(87.866)	(117.155)	(146.444)	(175.733)
Debêntures (CDI)	(68.778)	(5.124)	(7.686)	(10.248)	(12.810)	(15.372)
Empréstimos e financiamentos (IPCA)	(187.929)	(4.059)	(6.089)	(8.119)	(10.148)	(12.178)
Debêntures (IPCA)	(130.226)	(2.813)	(4.219)	(5.626)	(7.032)	(8.439)
Total	(987.184)	(56.715)	(85.072)	(113.430)	(141.787)	(170.144)

Consolidado

	Saldos em 31/12/2025	Remota Queda (50%)	Possível Queda (25%)	Cenário Provável	Possível Alta (25%)	Remota Alta (50%)
Aplicações financeiras de liquidez imediata (CDI)	255.404	19.028	28.541	38.055	47.569	57.083
Aplicações financeiras (CDI)	97.678	7.277	10.916	14.554	18.193	21.831
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(1.144.723)	(85.282)	(127.923)	(170.564)	(213.205)	(255.846)
Debêntures (CDI)	(68.778)	(5.124)	(7.686)	(10.248)	(12.810)	(15.372)
Empréstimos e financiamentos (IPCA)	(446.421)	(9.643)	(14.464)	(19.285)	(24.107)	(28.928)
Debêntures (IPCA)	(130.226)	(2.813)	(4.219)	(5.626)	(7.032)	(8.439)
Total	(1.437.066)	(76.557)	(114.835)	(153.114)	(191.392)	(229.670)

(i) fonte: relatório Focus extraído do site do banco central com data de 26 de dezembro de 2025.

e) Valor justo de instrumentos financeiros

As tabelas abaixo demonstram os principais ativos e passivos financeiros da Companhia, e a comparação da classificação em custo amortizado e a comparação com os respectivos montantes estimados de valor justo.

	Controladora		Consolidado	
	Custo amortizado	Valor justo	Custo amortizado	Valor justo
30 de junho de 2026				
Ativos financeiros				
Caixa e bancos	**6.142**	**-**	**82.203**	**-**
Aplicações financeiras de liquidez imediata	**-**	**19.091**	**-**	**98.967**
Aplicações financeiras	**-**	**91.236**	**-**	**100.813**
Contas a receber	**148.156**	**-**	**4.150.962**	**-**
Adiantamentos para partes relacionadas	**1.227.606**	**-**	**226.782**	**-**
Outros ativos	**29.659**	**-**	**54.557**	**-**
Passivos financeiros				
Fornecedores	**(4.931)**	**-**	**(56.814)**	**-**
Empréstimos e financiamentos e debentures	**(1.277.782)**	**-**	**(1.992.338)**	**-**
Compromissos com parceiros	**(43.387)**	**-**	**(727.731)**	**-**
Adiantamentos de recursos a parceiros	**(141.322)**	**-**	**(138)**	**-**
Adiantamentos de clientes	**-**	**-**	**(74.007)**	**-**
Outros passivos	**(6.078)**	**-**	**(6.213)**	**-**

	Controladora		Consolidado	
	Custo amortizado	Valor justo	Custo amortizado	Valor justo
31 de dezembro de 2025				
Ativos financeiros				
Caixa e bancos	**5.564**	**-**	**17.506**	**-**
Aplicações financeiras de liquidez imediata	**-**	**141.716**	**-**	**255.404**
Aplicações financeiras	**-**	**44.310**	**-**	**97.678**
Contas a receber	**148.667**	**-**	**3.716.817**	**-**
Adiantamentos para partes relacionadas	**1.227.613**	**-**	**215.168**	**-**
Outros ativos	**32.763**	**-**	**46.820**	**-**
Passivos financeiros				
Fornecedores	**(4.751)**	**-**	**(52.626)**	**-**
Empréstimos e financiamentos e debentures	**(1.151.620)**	**-**	**(1.767.492)**	**-**
Compromissos com parceiros	**(43.809)**	**-**	**(629.953)**	**-**
Adiantamentos de recursos a parceiros	**(241.474)**	**-**	**(430)**	**-**
Adiantamentos de clientes	**-**	**-**	**(63.557)**	**-**
Outros passivos	**(1.440)**	**-**	**(6.249)**	**-**

22. Transações não envolvendo caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	30/06/2025 (Reapresentado)	30/06/2026	30/06/2025 (Reapresentado)
Transações entre sócios	**392**	(108)	**-**	-
Equalização do método de equivalência patrimonial devido a distribuição desproporcional de lucros	**(2.663)**	(3.106)	**-**	-
	(2.271)	(3.214)	**-**	-

23. Apresentação de informações por segmento

A Administração entende que a Companhia e suas controladas estão organizadas em uma única unidade de negócios – incorporação e construção de condomínios horizontais compostos de casas e/ou lotes. Embora possa comercializar produtos com denominação e localizações geográficas distintas, efetua o monitoramento de suas atividades, a avaliação de desempenho e a tomada de decisão para alocação de recursos ao nível do empreendimento imobiliário e não ao nível de segmento ou região geográfica.

Todas as receitas são geradas no Brasil e não há concentração de receitas de transações com um único cliente, que equivalem a 10% ou mais da receita da Companhia. Sendo assim a Administração entende que a divulgação de informações por segmento não é aplicável às atividades da FGR.

24. Compromissos com fornecedores/prestadores

Os principais compromissos com fornecedores/prestadores de serviços referem-se ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, sobretudo aqueles relacionados às obrigações de construção. O montante e o fluxo estimado de desembolsos dos compromissos já contratados, referentes aos empreendimentos em curso são:

Data-base	2026	2027	2028	Total
31/12/2025	164.258	12.215	1.286	**177.759**
30/06/2026	**246.311**	**25.161**	**2.211**	**273.683**

25. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm seguros, como indicados a seguir, para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

	Consolidado	
	30/06/2026	**31/12/2025**
Risco de engenharia e responsabilidade civil	**479.188**	82.437
Responsabilidade civil sobre ações de diretores e gestões	**20.000**	20.000
	499.188	102.437

Os seguros contratados possuem prazo inicial e final de vigência distintos, variando de out/21 a mar/29.

****

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

FGR Incorporações S.A.

31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
com relatório do auditor independente

Mensagem da Administração

Encerramos 2025 com resultados que reforçam nosso posicionamento como uma das principais incorporadoras no segmento de casas de alta e média-alta renda no Brasil. Em um ano no qual celebramos 39 anos de atuação, superamos a marca de R$ 1,4 bilhão em vendas líquidas (valor geral vendido menos valor geral cancelado ou distratado), alcançamos EBITDA ajustado de R$ 739,8 milhões e registramos lucro líquido consolidado de R$ 535,8 milhões.

Acreditamos que esse desempenho reflete a solidez do nosso modelo de negócios, estruturado em duas frentes que atuam de forma integrada. A primeira é dedicada à concepção, desenvolvimento e construção dos empreendimentos. A segunda é responsável por viabilizar soluções de financiamento aos clientes, contribuindo para a sustentabilidade do nosso crescimento. A complementaridade entre essas duas áreas permite capturar valor ao longo de toda a cadeia imobiliária e sustentar resultados consistentes ao longo do tempo.

A evolução dos resultados operacionais ao longo do ano refletiu-se diretamente no desempenho econômico e financeiro da Companhia. Em 2025, a receita operacional líquida totalizou R$ 1.563,0 milhões, representando crescimento de 11,9% em relação a 2024. A margem bruta atingiu 54,7% em 2025, com expansão de 6,0 pontos percentuais em relação à 2024, impulsionada principalmente pelo desempenho de empreendimentos de melhor margem sendo entregues e pelo aumento da carteira de recebíveis performada.

Esse ganho de eficiência e rentabilidade também se refletiu no resultado da Companhia. Encerramos o exercício de 2025 com lucro líquido de R$ 535,8 milhões, equivalente a uma margem líquida de 34,3%, representando expansão de 4,0 pontos percentuais em comparação ao ano anterior.

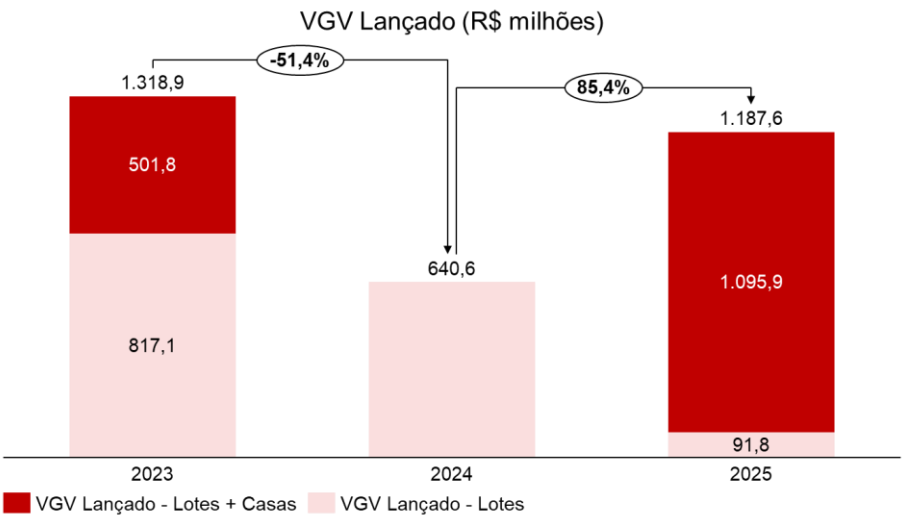
Os resultados alcançados evidenciam a consistência de nossa estratégia e fortalecem os fundamentos para o avanço no processo de abertura de capital da Companhia, por meio do registro na Categoria A junto à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Gostaríamos de registrar nosso agradecimento a todos os colaboradores que, com dedicação, disciplina e espírito de colaboração, contribuíram para que atingíssemos o melhor desempenho da história da Companhia.

Seguimos confiantes em nossas perspectivas de longo prazo. Mesmo diante de um ambiente macroeconômico que pode apresentar desafios, permanecemos comprometidos com a disciplina na execução de nossa estratégia, com a geração de valor para nossos acionistas e, principalmente, com a missão de transformar a vida de milhares de famílias.

Lançamentos

Lançamentos	2025	2024	2023	A/A (%) (25-24)	A/A (%) (24-23)
Número de unidades	1.101,0	925,0	2.430,0	19,0%	-61,9%
VGV Lançado (R$ milhões)	1.187,6	640,6	1.318,9	85,4%	-51,4%
VGV Lançado - Lotes + Casas	1.095,9	0,0	501,8	-	-100,0%
VGV Lançado - Lotes	91,8	640,6	817,1	-85,7%	-21,6%

A Companhia realizou o lançamento de 2 (dois) empreendimentos em 2025, o Jardins Grécia e o Jardins Montreal. Esses lançamentos representaram o valor de R$ 1.187,6 milhões em VGV (Valor Geral de Venda), um crescimento de 85,4% em relação ao ano anterior. No ano de 2025, 92,3% desse VGV foi composto por unidades com Casas.

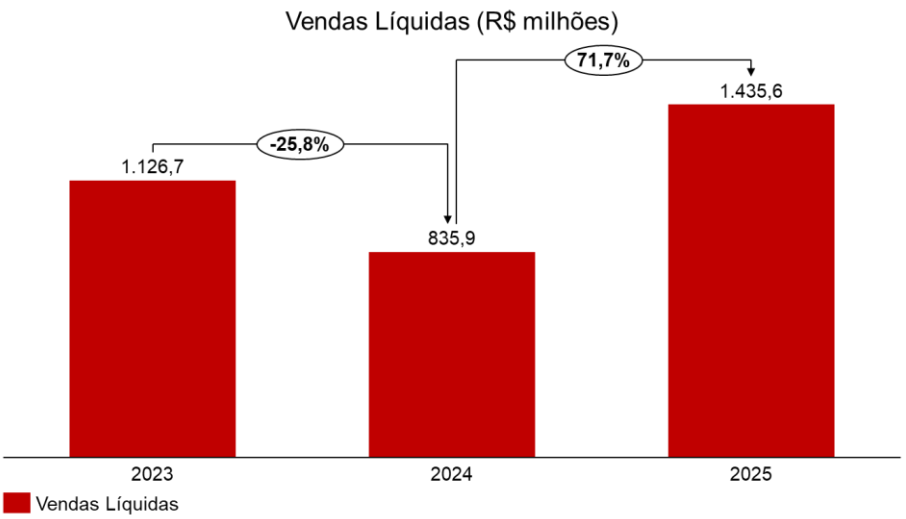


Vendas Líquidas

Vendas Líquidas	2025	2024	2023	A/A (%) (25-24)	A/A (%) (24-23)
Número de unidades	1.221,0	1.478,0	2.188,0	-17,4%	-32,4%
VGV Saldo[1] (R$ milhões)	1.435,6	835,9	1.126,7	71,7%	-25,8%

(1) VGV Saldo é calculado pela diferença entre o VGV vendido no período menos o VGV cancelado/executado no período

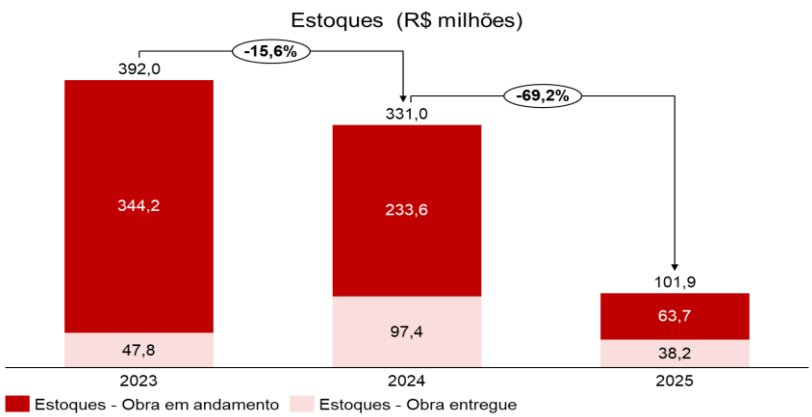
No ano de 2025, a Companhia atingiu R$ 1.435,6 milhões em vendas líquidas, um crescimento de 71,7% em relação ao ano anterior. Esse crescimento foi representado pelas vendas dos empreendimentos lançados e pela venda do estoque. Em comparação com 2023, no ano de 2024 a Companhia reduziu em 25,8%.



Estoques

Estoque	2025	2024	2023	A/A (%) (25-24)	A/A (%) (24-23)
Estoques (R$ milhões)	101,9	331,0	392,0	-69,2%	-15,6%
Estoques - Obra em andamento	63,7	233,6	344,2	-72,7%	-32,1%
Estoques - Obra entregue	38,2	97,4	47,8	-60,8%	103,8%

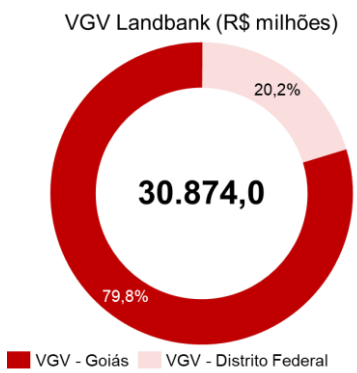
Desde 2023 a Companhia vem reduzindo seu estoque. Com o aumento das vendas líquidas no ano de 2025, o estoque sofreu uma redução de 69,2% em comparação ao ano anterior, totalizando um VGV de R$ 101,9 milhões. Acreditamos que este saldo é reduzido em comparação aos demais pares do setor imobiliário.



Landbank

VGV Landbank (R$ milhões)	2025
VGV - Goiás	24.640,0
VGV - Distrito Federal	6.234,0
Total	30.874,0

A Companhia ampliou seu landbank para R$ 30.874,0 milhões em potencial de VGV a ser lançado, em linha com sua estratégia voltada a assegurar a sustentabilidade do negócio e o crescimento consistente da operação no longo prazo.

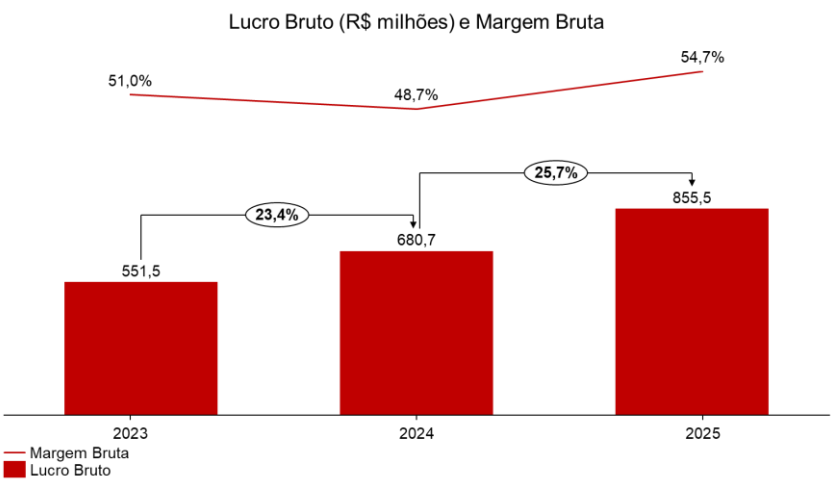


Receita Operacional Líquida e Lucro Bruto

Rec. Operacional Líquida e Lucro Bruto (R$ milhões)	2025	2024	2023	A/A (%) (25-24)	A/A (%) (24-23)
Receita Operacional Líquida	1.563,0	1.396,9	1.081,3	11,9%	29,2%
Lucro Bruto	855,5	680,7	551,5	25,7%	23,4%
Margem Bruta	54,7%	48,7%	51,0%	6,0 p.p	-2,3 p.p

A Companhia vem acumulando um crescimento da receita operacional líquida nos últimos três exercícios. No exercício de 2025, a Companhia atingiu seu recorde histórico obtendo receita operacional líquida consolidada de R$ 1.563,0 milhões, um crescimento de 11,9% comparado ao ano anterior. Quando comparado o ano de 2024 em relação a 2023 a Companhia teve um crescimento de 29,2%. Esse crescimento consistente se deu em razão do volume de construção no período e do aumento das vendas das unidades em estoque. Esse resultado reforça o desempenho operacional consistente da Companhia no período.

No ano de 2025, a Companhia atingiu seu recorde histórico de lucro bruto, sendo R$ 855,5 milhões, um crescimento de 25,7% comparado ao ano anterior. Em paralelo, a margem bruta atingiu 54,7%, com um crescimento de 6,0 p.p. em comparação ao ano anterior. Quando comparamos a margem de 2024 com 2023, observamos uma redução de 2,3 p.p. A margem e lucro bruto crescente em 2025 são reflexos de um ano com empreendimentos de melhor margem sendo entregues, como também da maior quantidade de empreendimentos já performados gerando ganho financeiro.



Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais

Desp. Gerais, Adm e Comerciais (R$ milhões)	2025	2024	2023	A/A (%) (25-24)	A/A (%) (24-23)
Despesas Gerais e Administrativas	(88,4)	(97,5)	(100,2)	-9,3%	-2,7%
Despesas Gerais e Adm. / Rec. Oper. Líquida	5,7%	7,0%	9,3%	-1,3 p.p	-2,3 p.p
Despesas Comerciais	(33,7)	(24,6)	(23,8)	36,9%	3,3%
Despesas Comerciais / Rec. Oper. Líquida	2,2%	1,8%	2,2%	0,4 p.p	-0,4 p.p

A Companhia vem demonstrando desde 2023 uma maior eficiência operacional ao ter consistentemente reduzido suas despesas gerais e administrativas quando avaliadas proporcionalmente a receita operacional líquida. Em 2025, as despesas gerais e administrativas em relação à receita operacional líquida, tiveram uma redução de 1,3 p.p. em comparação com 2024, demostrando uma maior eficiência operacional em um ano com alto volume de vendas e execução de obras.

A despesa comercial teve um aumento de 36,9% em comparação ao ano anterior. Esse crescimento se deu em razão da maior quantidade de lançamentos em 2025. Quando comparada com 2023, no ano de 2024 a despesa comercial teve um aumento de 3,3%.

Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (R$ milhões)	2025	2024	2023	A/A (%) (25-24)	A/A (%) (24-23)
Receita Financeira	67,2	53,5	17,3	25,7%	210,0%
Despesa Financeira	(233,1)	(157,9)	(109,6)	47,6%	44,1%
Resultado Financeiro	(165,9)	(104,4)	(92,3)	58,9%	13,1%

O ano de 2025 foi impactado pela maior quantidade de juros pagos em razão do aumento da alavancagem financeira desde 2023. O aumento de 47,6% da despesa financeira em comparação ao ano anterior se deu em razão da grande demanda de investimentos em obras que a Companhia aportou ao longo de 2025 e de novas captações com o custo atrelado ao CDI (Certificado de Depósito Interbancário).

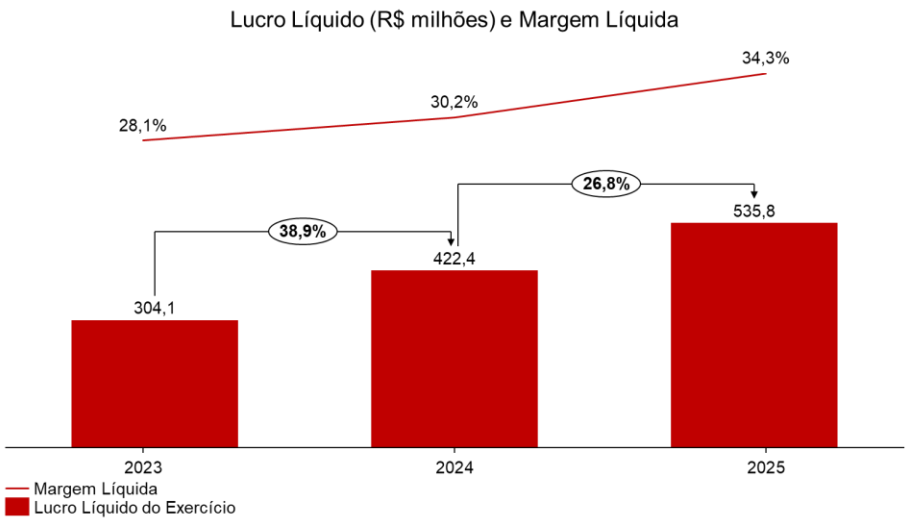
Lucro Líquido

Lucro Líquido do Exercício (R$ milhões)	2025	2024	2023	A/A (%) (25-24)	A/A (%) (24-23)
Receita Operacional Líquida	1.563,0	1.396,9	1.081,3	11,9%	29,2%
Lucro Líquido do Exercício	535,8	422,4	304,1	26,8%	38,9%
Margem Líquida	34,3%	30,2%	28,1%	4,0 p.p	2,1 p.p

No ano de 2025, o lucro líquido da Companhia totalizou R$ 535,8 milhões, seu maior lucro da história com um crescimento de 26,8% em relação ao ano anterior. Quando observado 2024, a Companhia teve um aumento de 38,9% em comparação ao ano anterior.

O crescimento do lucro líquido foi acompanhado de um crescimento da margem líquida nos últimos três exercícios. Em 2024 a Companhia melhorou em 2,1 p.p e em 2025 houve um crescimento de 4,0 p.p atingindo a margem líquida de 34,3%. Esse reflexo ocorreu em razão da performance de obras com

melhores margens, maior eficiência das despesas gerais e administrativas e de uma maior carteira performada sendo reconhecida.

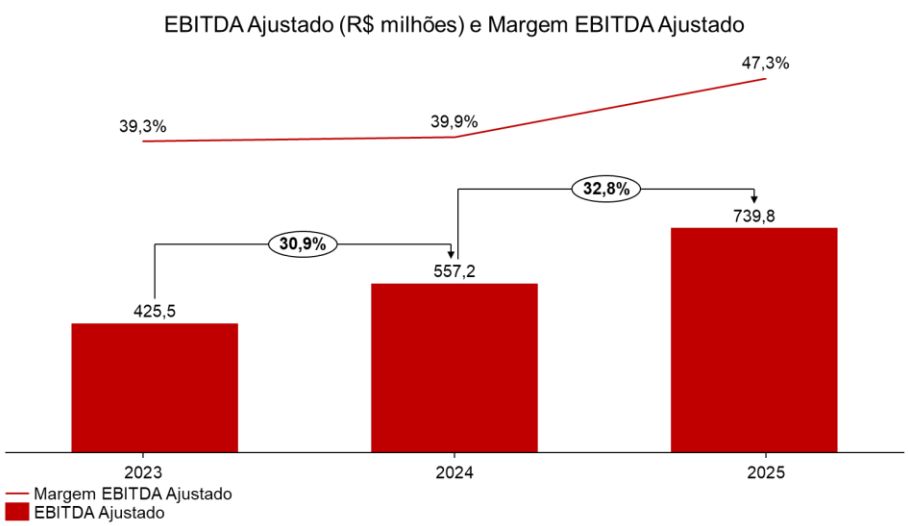


EBITDA e EBITDA Ajustado

EBITDA Ajustado (R$ milhões)	2025	2024	2023	A/A (%) (25-24)	A/A (%) (24-23)
Lucro Líquido do Exercício	535,8	422,4	304,1	26,8%	38,9%
(+) Resultado financeiro	165,9	104,4	92,3	58,9%	13,1%
(+) Contribuição social corrente e diferida e Imposto de renda corrente e diferido	46,7	51,9	31,1	-9,9%	66,5%
(+) Depreciação e amortização	7,9	5,2	2,4	50,7%	115,2%
EBITDA[1] [5]	756,3	583,9	430,0	29,5%	35,8%
(-) Resultado da equivalência patrimonial	-16,5	-26,8	-4,5	-38,4%	493,0%
EBITDA Ajustado[2] [5]	739,8	557,2	425,5	32,8%	30,9%
Receita Operacional Líquida	1.563,0	1.396,9	1.081,3	11,9%	29,2%
Margem EBITDA[3] [5]	48,4%	41,8%	39,8%	6,6 p.p	2,0 p.p
Margem EBITDA Ajustado[4] [5]	47,3%	39,9%	39,3%	7,4 p.p	0,5 p.p

(1) O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucros antes dos Juros, Impostos sobre Renda incluindo Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, Depreciação e Amortização) é uma medida não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Resolução CVM no. 156/22. O EBITDA consiste no lucro líquido ajustado pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social (correntes e diferidos) e pela despesa de depreciação e amortização.
(2) O EBITDA Ajustado é uma medida não contábil divulgada pela Companhia e consiste no EBITDA ajustado pelo resultado da equivalência patrimonial.
(3) A Margem EBITDA consiste no EBITDA dividido pela receita operacional líquida.
(4) A Margem EBITDA Ajustado consiste no EBITDA Ajustado dividido pela receita operacional líquida.
(5) O EBITDA, o EBITDA Ajustado, a Margem EBITDA e a Margem EBITDA Ajustado não são medidas de lucratividade, desempenho operacional, liquidez ou endividamento definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (IFRS) , aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e não devem ser considerados isoladamente ou como alterativas e/ou substitutos do lucro líquido, do resultado operacional, dos fluxos de caixa, nem como indicador de liquidez, capacidade de pagamento da dívida e/ou base para a distribuição de dividendos.

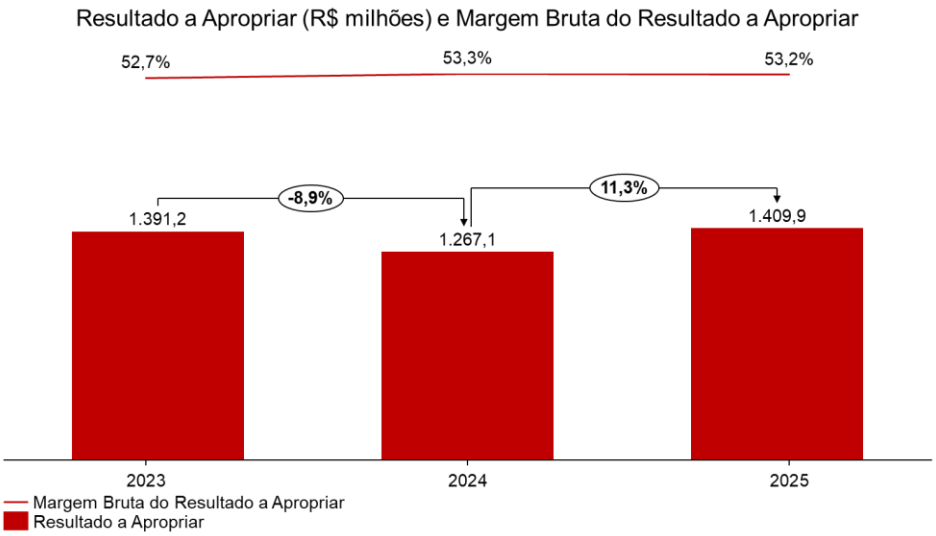
O EBITDA Ajustado teve um crescimento de 32,8% atingindo R$ 739,8 milhões em 2025. Esse resultado foi acompanhado de um crescimento da Margem EBITDA Ajustado de 7,4 p.p. Quando comparado com 2023, houve um crescimento de 30,9% atingindo 557,2 em 2024.



Resultado a Apropriar

Resultado a apropriar (R$ milhões)	2025	2024	2023	A/A (%) (25-24)	A/A (%) (24-23)
Receitas de Vendas a Apropriar	2.651,8	2.377,2	2.639,9	11,6%	-10,0%
(-) Custo das Vendas a Apropriar	(1.242,0)	(1.110,1)	(1.248,7)	11,9%	-11,1%
Resultado a Apropriar	1.409,9	1.267,1	1.391,2	11,3%	-8,9%
Margem Bruta do Resultado a Apropriar	53,2%	53,3%	52,7%	-0,1 p.p	0,6 p.p

O resultado a apropriar atingiu R$ 1.409,9 milhões em 2025, representando um aumento de 11,3% em comparação ao ano de 2024. A margem bruta do resultado a apropriar teve uma leve redução de 0,1 p.p entre o ano de 2025 e 2024. Quando comparado o ano de 2024 com 2023, o resultado a apropriar teve uma redução de 8,9% e a margem uma melhora de 0,6 p.p atingindo 53,3%.

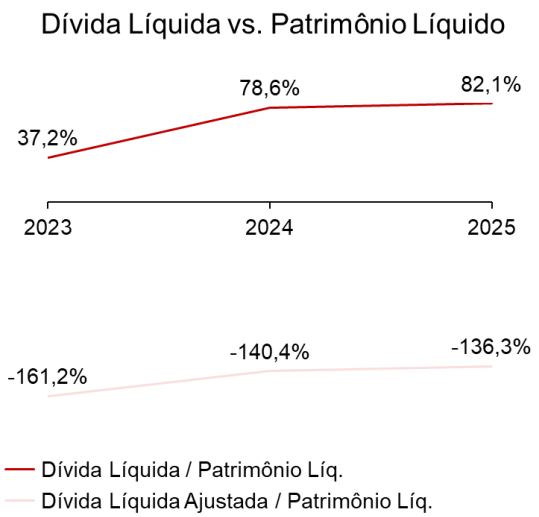


Posição de Caixa e Endividamento

Endividamento (R$ milhões)	2025	2024	2023	A/A (%) (25-24)	A/A (%) (24-23)
Dívida Bruta[1] [4]	1.767,5	1.362,9	662,9	29,7%	105,6%
(-) Caixa e Equivalentes	(370,6)	(443,4)	(354,2)	-16,4%	25,2%
Dívida Líquida[2] [4]	1.396,9	919,5	308,7	51,9%	197,9%
(-) Contas a Receber	(3.716,8)	(2.562,4)	(1.644,8)	45,1%	55,8%
Dívida Líquida Ajustada[3] [4]	(2.319,9)	(1.642,9)	(1.336,1)	41,2%	23,0%
Patrimônio Líquido	1.702,3	1.170,4	828,8	45,4%	41,2%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	82,1%	78,6%	37,2%	3,5 p.p	41,3 p.p
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido	-136,3%	-140,4%	-161,2%	4,1 p.p	20,8 p.p

(1) A Dívida Bruta corresponde ao somatório de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante).
(2) A Dívida Líquida corresponde ao somatório de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), deduzido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.
(3) A Dívida Líquida Ajustada corresponde ao somatório de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), deduzido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e contas a rceber (circulante e não circulante).
(4) A Dívida Bruta, a Dívida Líquida e a Dívida Líquida Ajustada não são medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, nem pelas normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e não possuem um significado padrão. Outras sociedades podem calcular a Dívida Bruta, a Dívida Líquida e a Dívida Líquida Ajustada de maneira diferente ao calculado pela Companhia.

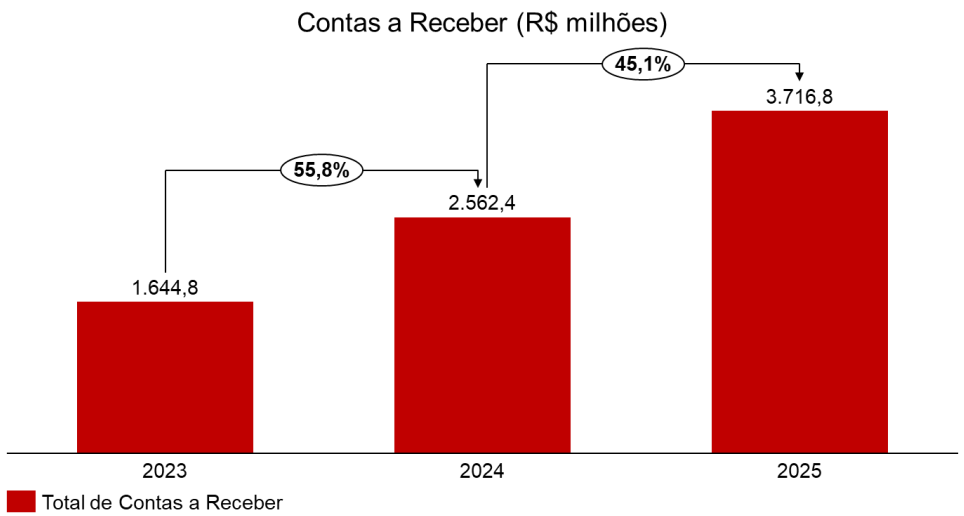
No ano de 2025, a Companhia manteve o covenant mais restritivo atendido, no qual a Dívida Líquida/Patrimônio Líquido teve um aumento de 3,5 p.p. e ficou abaixo de 85%. Quando olhamos a Dívida Liquida Ajustada em 31 de dezembro de 2025, ela teve uma melhora de 41,2% em comparação a 31 de dezembro de 2024 e uma melhora de 23,0% quando comparado 31 de dezembro de 2024 em relação a 31 de dezembro de 2023. Essa melhora se deu em razão do crescimento da Dívida Bruta ser menor do que o crescimento do contas a receber.



Contas a Receber

Contas a Receber (R$ milhões)	2025	2024	2023	A/A (%) (25-24)	A/A (%) (24-23)
Contas a Receber - Ativo circulante	408,8	319,2	222,6	28,1%	43,4%
Contas a Receber - Ativo não circulante	3.308,0	2.243,1	1.422,1	47,5%	57,7%
Total de contas a Receber	3.716,8	2.562,4	1.644,8	45,1%	55,8%

A Companhia atingiu no final de 2025 um total de R$ 3.716,8 milhões de contas a receber, representando um aumento de 45,1% em relação ao ano anterior. Quando comparado 2024 em relação a 2023, houve um aumento de 55,8%. Esse crescimento consistente se deu em razão do aumento na quantidade de obras executadas e, por consequência, reconhecimento de valores.



Relacionamento com os Auditores independentes

Informamos que a Ernst & Young Auditores Independentes S.S., responsável pela auditoria externa da Companhia, não prestou, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, quaisquer serviços adicionais além daqueles relacionados à auditoria independente.

A contratação de auditores independentes observa rigorosamente os princípios que asseguram sua autonomia e objetividade, quais sejam: (a) a vedação à revisão de trabalhos por eles próprios executados; (b) a proibição do exercício de funções de natureza gerencial; e (c) a não prestação de serviços incompatíveis com as normas profissionais e regulamentares aplicáveis.

FGR Incorporações S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. 1

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Balanço patrimonial 7
Demonstrações do resultado 9
Demonstrações do resultado abrangente 10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 11
Demonstrações dos fluxos de caixa..... 12
Demonstrações do valor adicionado.....13
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 14

Edifício Walk Bueno Business
Rua T-55, esq. com T-30, 930 –
11º andar – salas 1110 a 1115 – Setor
Bueno 74215-070 - Goiânia, GO, Brasil
T el: +55 (62) 3605-1100
www.ey.com.br

Shape the future with confidence

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas, Conselheiros e Diretores da
FGR Incorporações S.A.
Aparecida de Goiânia - GO

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da FGR Incorporações S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Shape the future
with confidence

Ênfase

Reconhecimento de receita

Chamamos a atenção para as notas explicativas 3.b e 16, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Chamamos atenção à nota explicativa 2.4 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, que foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir os efeitos da adoção das normas da CVM e as correções de erros descritas na referida nota explicativa. Adicionalmente, estão sendo apresentadas as demonstrações do valor adicionado, o resultado por ação e aprimoradas certas divulgações e apresentações. Em 11 de março de 2025 e 01 de março de 2024, emitimos relatório de auditoria sem modificação sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente, que ora estão sendo reapresentadas. Nossa opinião continua sendo sem qualquer modificação, uma vez que as demonstrações financeiras e seus valores correspondentes aos exercícios anteriores foram ajustadas de forma retrospectiva.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Shape the future with confidence

Reconhecimento de receita – Estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da Obra ("POC")

Conforme mencionado na nota explicativa 16, a Companhia e suas controladas reconheceram, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o montante consolidado de R$1.563.023 mil, referente à receita operacional líquida de venda de empreendimentos imobiliários. Conforme mencionado nas notas explicativas 3.b e 16, a Companhia e suas controladas reconhecem a referida receita no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo aqueles relacionados aos terrenos, projetos e à construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (PoC), os quais são revisados periodicamente.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance e aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, não identificadas tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros: (a) entendimento dos processos estabelecidos pela diretoria para reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção; (b) comparação dos orçamentos entre exercícios e obtenção de esclarecimentos para variações não usuais; (c) inspeção das documentações suporte relacionadas as adições nos orçamentos, assim como recalculo das atualizações dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento; (d) avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados na preparação das estimativas e no cálculo da atualização dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento; (e) visitas com base em amostragem de canteiros de obras para nos auxiliar na avaliação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado, além de avaliação da razoabilidade das medições de obra realizadas por engenheiros internos e externos em base amostral; (f) inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos durante o exercício, inspeção de contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recálculo do saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente, (g) testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparação com aqueles apurados pela diretoria; e (h) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Como resultado dos nossos procedimentos, foram identificados ajustes indicando a necessidade de reprocessar os valores de receita reconhecida, os quais foram registrados pela Companhia mesmo considerando sua imaterialidade sobre as demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Baseados no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita operacional liquida de vendas de empreendimentos imobiliários, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotados pela diretoria, são aceitáveis, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 3 e 16, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Shape the future
with confidence

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Shape the future
with confidence

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

• Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

• Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.

• Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.

• Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

• Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Shape the future
with confidence

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Goiânia, 10 de março de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-015199/F



Felipe Machado Oliveira
Contador CRC GO-022208/O

FGR Incorporações S.A.
Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora			Consolidado		
		31/12/2025	31/12/2024 (reapresentado)	31/12/2023 (reapresentado)	31/12/2025	31/12/2024 (reapresentado)	31/12/2023 (reapresentado)
Ativo							
Circulante							
Caixa e equivalentes a caixa	**4**	**147.280**	239.077	166.588	**272.910**	355.974	354.210
Aplicações financeiras	**4**	**44.310**	39.761	-	**97.678**	87.396	-
Contas a receber	**5**	**24.023**	27.950	30.347	**408.838**	319.229	222.634
Imóveis a comercializar	**6**	**842**	492	568	**12.258**	26.807	25.242
Tributos a recuperar		**504**	-	19	**1.503**	5.164	3.119
Adiantamentos para partes relacionadas	**7**	**-**	-	-	**4.359**	6.370	3.940
Instrumentos financeiros derivativos	**21**	**-**	-	-	**-**	1.162	1.498
Outros ativos		**9.005**	1.691	236	**33.487**	37.010	22.623
Total do ativo circulante		**225.964**	308.971	197.758	**831.033**	839.112	633.266
Não circulante							
Adiantamentos para partes relacionadas	**7**	**1.227.613**	774.547	557.014	**210.809**	160.744	141.842
Contas a receber	**5**	**124.644**	132.700	142.101	**3.307.979**	2.243.146	1.422.145
Imóveis a comercializar	**6**	**-**	-	-	**70.290**	72.129	69.670
Outros ativos		**23.758**	5.044	820	**13.673**	2.047	3.002
Investimentos	**8**	**1.521.088**	1.011.681	605.440	**52.986**	46.304	20.459
Imobilizado		**6.556**	80.288	7.275	**13.643**	85.482	10.692
Total do ativo não circulante		**2.903.659**	2.004.260	1.312.650	**3.669.380**	2.609.852	1.667.810
Total do ativo		**3.129.623**	2.313.231	1.510.408	**4.500.413**	3.448.964	2.301.076

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

FGR Incorporações S.A.
Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Valores em milhares de reais)

	Nota	Controladora			Consolidado		
		31/12/2025	31/12/2024 (reapresentado)	31/12/2023 (reapresentado)	31/12/2025	31/12/2024 (reapresentado)	31/12/2023 (reapresentado)
Passivo e patrimônio líquido							
Circulante							
Empréstimos e financiamentos	**9**	**238.645**	86.782	47.317	**457.657**	219.162	121.100
Compromissos com parceiros	**10**	**7.152**	5.756	5.116	**73.330**	51.492	40.775
Fornecedores		**4.261**	3.985	4.738	**35.975**	51.184	43.777
Obrigações tributárias	**12**	**592**	1.737	682	**6.683**	7.061	11.281
Tributos correntes com recolhimento diferido	**12**	**885**	796	708	**23.303**	17.036	11.621
Obrigações trabalhistas		**5.221**	2.449	4.702	**11.647**	6.635	7.620
Partes relacionadas	**7**	**5.659**	5.046	5.066	**430**	160	203
Adiantamentos de clientes	**11**	**-**	-	-	**5.887**	33.935	55.426
Outros passivos		**230**	5.340	255	**670**	764	511
Dividendos a pagar	**14**	**-**	-	-	**6.361**	-	-
Total do passivo circulante		**262.645**	111.891	68.584	**621.943**	387.429	292.314
Não circulante							
Empréstimos e financiamentos	**9**	**912.975**	643.326	322.302	**1.309.835**	1.143.699	541.765
Compromissos com parceiros	**10**	**36.657**	37.309	41.782	**556.623**	463.425	366.976
Fornecedores		**490**	-	-	**16.651**	-	-
Adiantamentos de clientes	**11**	**-**	-	-	**57.670**	79.181	129.327
Tributos correntes com recolhimento diferido	**12**	**51.156**	41.773	38.543	**180.618**	153.326	104.591
Partes relacionadas	**7**	**235.815**	351.808	202.475	**-**	-	
Provisão para demandas judiciais	**13**	**13.508**	28.356	25.218	**13.508**	28.356	25.218
Provisão para perda em investimentos	**8**	**51.852**	45.932	81.133	**-**	-	-
Provisão de garantia		**-**	-	-	**24.258**	17.542	9.482
Outros passivos		**1.210**	1.236	1.422	**5.579**	5.579	1.954
Dividendos a pagar	**14**	**-**	-	-	**11.048**	-	-
Total do passivo não circulante		**1.303.663**	1.149.740	712.875	**2.175.790**	1.891.108	1.179.313
Patrimônio líquido	**14**						
Capital social		**820.000**	9.450	9.450	**820.000**	9.450	9.450
Reserva de capital		**189**	189	189	**189**	189	189
Reserva de lucros		**742.520**	1.041.355	718.704	**742.520**	1.041.355	718.704
Outros resultados abrangentes		**606**	606	606	**606**	606	606
		1.563.315	1.051.600	728.949	**1.563.315**	1.051.600	728.949
Participação de acionistas não controladores		**-**	-	-	**139.365**	118.827	100.500
Total do patrimônio líquido		**1.563.315**	1.051.600	728.949	**1.702.680**	1.170.427	829.449
Total do passivo e patrimônio líquido		**3.129.623**	2.313.231	1.510.408	**4.500.413**	3.448.964	2.301.076

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

FGR Incorporações S.A.
Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor por ação)

		Controladora			Consolidado		
	Nota	2025	2024 (reapresentado)	2023 (reapresentado)	2025	2024 (reapresentado)	2023 (reapresentado)
Receita operacional líquida	**16**	**11.161**	13.286	40.861	**1.563.023**	1.396.884	1.081.289
Custos dos empreendimentos e serviços prestados	**17**	**250**	(76)	(21.244)	**(707.510)**	(716.148)	(529.773)
Lucro bruto		**11.411**	13.210	19.617	**855.513**	680.736	551.516
Receitas (despesas) operacionais, líquidas:							
Despesas gerais e administrativas	**18**	**(26.278)**	(38.514)	(50.657)	**(88.446)**	(97.486)	(100.201)
Despesas comerciais	**19**	**(89)**	(300)	(246)	**(33.707)**	(24.627)	(23.849)
Resultado da equivalência patrimonial	**8**	**594.327**	468.122	356.544	**16.486**	26.772	4.515
Despesas com depreciações e amortizações		(6.945)	(4.672)	(2.156)	**(7.856)**	(5.212)	(2.422)
Outras receitas (despesas) operacionais		**2.160**	1.558	(459)	**6.470**	(1.465)	(1.989)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		**574.586**	439.404	322.643	**748.460**	578.718	427.570
Receitas financeiras	**20**	**49.392**	41.404	9.112	**67.212**	53.484	17.252
Despesas financeiras	**20**	**(146.706)**	(87.208)	(32.561)	**(233.105)**	(157.900)	(109.563)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		**477.272**	393.600	299.194	**582.567**	474.302	335.259
Imposto de renda corrente e diferido	**12.2**	**(12.181)**	(9.272)	(2.477)	**(32.261)**	(34.543)	(20.869)
Contribuição social corrente e diferida	**12.2**	**(4.443)**	(3.892)	(1.051)	**(14.470)**	(17.327)	(10.277)
Lucro líquido do exercício		**460.648**	380.436	295.666	**535.836**	422.432	304.113
Lucro líquido atribuível aos:							
Acionistas controladores					**460.648**	380.436	295.666
Acionistas não controladores					**75.188**	41.996	8.447
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais		**60,40**	**50,26**	**39,06**			

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

TESTE

FGR Incorporações S.A.

Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora			Consolidado		
	2025	**2024 (reapresentado)**	**2023 (reapresentado)**	**2025**	**2024 (reapresentado)**	**2023 (reapresentado)**
Lucro líquido do exercício	**460.648**	380.436	295.666	**535.836**	422.432	304.113
Outros resultados abrangentes	**-**	-	-	**-**	-	-
Total do resultado abrangente	**460.648**	380.436	295.666	**535.836**	422.432	304.113
Resultado abrangente atribuível aos:						
Acionistas controladores				**460.648**	380.436	295.666
Acionistas não controladores				**75.188**	41.996	8.447

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

TESTE

FGR Incorporações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

			Reserva de lucros							
	Capital social	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Reserva de retenção de lucros	Lucros acumulados	Outros resultados abrangentes	Total	Participação de acionistas não controladores	Total
Saldos em 01 de janeiro de 2023	9.450	189	2.835	460.537	-	-	606	473.617	115.663	589.280
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	295.666	-	295.666	8.447	304.113
Destinações:										
Dividendos mínimos obrigatórios pagos	-	-	-	-	-	(1.165)	-	(1.165)	(1.181)	(2.346)
Dividendos adicionais pagos	-	-	-	-	-	(22.128)	-	(22.128)	(22.429)	(44.557)
Distribuição desproporcional de lucros - controladas	-	-	-	(16.245)	-	-	-	(16.245)	-	(16.245)
Retenção de lucros	-	-	-	272.373	-	(272.373)	-	-	-	-
Ajustes patrimoniais reflexos de investidas	-	-	-	(796)	-	-	-	(796)	-	(796)
Saldos em 31 de dezembro de 2023 (reapresentado)	9.450	189	2.835	715.869	-	-	606	728.949	100.500	829.449
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	380.436	-	380.436	41.996	422.432
Destinações:								-		-
Dividendos mínimos obrigatórios pagos	-	-	-	-	-	(16.214)	-	(16.214)	(2.100)	(18.314)
Dividendos adicionais pagos	-	-	-	-	-	(30.876)	-	(30.876)	(21.569)	(52.445)
Distribuição desproporcional de lucros - controladas	-	-	-	(9.172)	-	-	-	(9.172)	-	(9.172)
Retenção de lucros	-	-	-	333.346	-	(333.346)	-	-	-	-
Ajustes patrimoniais reflexos de investidas	-	-	-	(570)	-	-	-	(570)	-	(570)
Outros	-	-	-	(953)	-	-	-	(953)	-	(953)
Saldos em 31 de dezembro de 2024 (reapresentado)	9.450	189	2.835	1.038.520	-	-	606	1.051.600	118.827	1.170.427
Aumento de capital	**100.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**100.000**	**-**	**100.000**
Aumento de capital	**710.550**	**-**	**-**	**(690.550)**	**-**	**-**	**-**	**20.000**	**-**	**20.000**
Lucro líquido do exercício	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**460.648**	**-**	**460.648**	**75.188**	**535.836**
Destinações:										
Dividendos mínimos obrigatórios pagos	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(23.032)**	**-**	**(23.032)**	**(3.759)**	**(26.791)**
Dividendos adicionais pagos	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(20.476)**	**-**	**(20.476)**	**(60.626)**	**(81.102)**
Dividendos adicionais propostos	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(17.410)**	**(17.410)**
Distribuição desproporcional de lucros - controladas	**-**	**-**	**-**	**-**	**(19.896)**	**-**	**-**	**(19.896)**	**19.436**	**(460)**
Transferência entre reservas	**-**	**-**	**-**	**(348.622)**	**348.622**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Retenção de lucros	**-**	**-**	**23.032**	**-**	**394.108**	**(417.140)**	**-**	**-**	**-**	**-**
Transações entre sócios	**-**	**-**	**-**	**-**	**(6.181)**	**-**	**-**	**(6.181)**	**7.709**	**1.528**
Outros	**-**	**-**	**-**	**652**	**-**	**-**	**-**	**652**	**-**	**652**
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**820.000**	**189**	**25.867**	**-**	**716.653**	**-**	**606**	**1.563.315**	**139.365**	**1.702.680**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

FGR Incorporações S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora			Consolidado		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais:						
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	**477.272**	393.600	299.194	**582.567**	474.302	335.259
Ajustes para conciliar o resultado do caixa nas atividades operacionais:						
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures e cessão de recebíveis	**135.649**	74.271	23.528	**239.219**	152.990	83.100
Juros e correção monetária de operações com partes relacionadas	**(30.948)**	(12.260)	1.529	**(23.768)**	(7.356)	6.824
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	**1.162**	336	133
Equivalência patrimonial	**(594.327)**	(468.122)	(356.544)	**(16.486)**	(26.772)	(4.515)
Provisão para demandas judiciais	**(14.849)**	3.138	13.193	**(14.849)**	3.138	13.193
Depreciação e amortizações	**6.945**	4.672	2.156	**7.856**	5.212	2.422
Compra e venda de investimentos	**-**	(197)	-	**-**	(203)	-
Atualização de compromissos com parceiros	**4.172**	4.289	4.289	**13.435**	14.525	14.525
Provisão para garantia	**-**	-	-	**6.716**	8.059	9.482
Custo de captação	**2.808**	2.755	-	**4.161**	5.048	-
	(13.278)	2.146	(12.655)	**800.013**	629.279	460.423
Variações nos ativos e passivos:						
Decréscimo/(acréscimo) em ativos:						
Contas a receber	**11.983**	11.798	3.309	**(1.154.442)**	(931.480)	(715.949)
Imóveis a comercializar	**(350)**	76	(264)	**(19.474)**	61.483	143.640
Impostos a recuperar	**(504)**	19	(19)	**3.661**	(2.045)	1.824
Outros ativos	**(13.617)**	(6.331)	369	**4.648**	(14.085)	(14.284)
(Decréscimo)/acréscimo em passivos:						
Fornecedores	**766**	(754)	(1.056)	**1.442**	7.407	21.857
Obrigações trabalhistas e tributária	**9.941**	(2.340)	(2.782)	**35.977**	20.501	18.770
Adiantamentos de clientes	**-**	-	(3.670)	**(49.559)**	(56.881)	67.161
Compromissos com parceiros	**(3.428)**	-	-	**77.585**	(22.238)	9.780
Outros passivos	**(5.135)**	4.030	296	**(143)**	3.009	(7.811)
IRPJ e CSLL pagos	**(15.466)**	(8.703)	(3.703)	**(44.515)**	(24.297)	(16.161)
Caixa líquido aplicados nas atividades operacionais	**(29.088)**	(59)	(20.175)	**(344.807)**	(329.347)	(30.750)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos:						
Aporte de capital	**(3)**	(4)	(43)	**-**	-	-
Distribuição de lucros	**68.738**	24.103	29.580	**14.700**	7.643	15.987
Outros investimentos	**(3.320)**	(6.396)	(235)	**(3.466)**	(6.513)	(367)
Aquisição de imobilizado e intangível	**(533)**	(13.076)	(1.511)	**(3.337)**	(15.393)	(3.473)
Títulos e valores mobiliários	**(4.549)**	(39.761)	-	**(10.282)**	(87.397)	-
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	**60.333**	(35.134)	27.791	**(2.385)**	(101.660)	12.147
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos:						
Aporte de capital	**120.000**	-	-	**120.000**	-	-
Pagamento de dividendos	**(43.508)**	(47.090)	(23.293)	**(107.893)**	(70.759)	(46.903)
Partes relacionadas	**(537.498)**	(64.082)	(154.371)	**-**	-	-
Captação de empréstimos, financiamentos	**587.126**	472.679	270.745	**860.540**	745.776	448.260
Pagamento de empréstimos e financiamentos (principal)	**(62.747)**	(199.259)	(1.833)	**(359.845)**	(118.348)	(154.913)
Pagamento de encargos sobre empréstimos e financiamento	**(186.415)**	(54.566)	(33.646)	**(248.674)**	(123.898)	(79.794)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	**(123.042)**	107.682	57.602	**264.128**	432.771	166.650
Aumento líquido no saldo de caixa e equivalentes de caixa	**(91.797)**	72.489	65.218	**(83.064)**	1.764	148.047
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**239.077**	166.588	101.370	**355.974**	354.210	206.163
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	**147.280**	239.077	166.588	**272.910**	355.974	354.210

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

FGR Incorporações S.A.
Demonstrações do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora			Consolidado		
	2025	**2024**	**2023**	**2025**	**2024**	**2023**
Receitas						
Receita de incorporação imobiliária	**11.671**	14.519	42.317	**1.591.262**	1.436.102	1.112.906
Outras receitas	**17.026**	2.516	-	**10.112**	8.936	-
	28.697	17.035	42.317	**1.601.374**	1.445.038	1.112.906
Insumos adquiridos de terceiros						
Custo incorrido no desenvolvimento de unidades	**250**	(76)	(25.883)	**(656.322)**	(685.911)	(515.259)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	**(16.167)**	(19.350)	(28.919)	**(99.085)**	(109.940)	(103.550)
	(15.917)	(19.426)	(54.802)	**(755.407)**	(795.851)	(618.809)
Valor adicionado (consumido) bruto	**12.780**	(2.391)	(12.485)	**845.967**	649.187	494.097
Depreciação e amortização	**(6.945)**	(4.672)	(2.155)	**(7.856)**	(5.211)	(2.422)
Valor líquido produzido pela Companhia	**5.835**	(7.063)	(14.640)	**838.111**	643.976	491.675
Valor adicionado recebido em transferência						
Receitas financeiras	**49.392**	41.404	9.113	**67.212**	53.485	17.252
Resultado de equivalência patrimonial	**594.327**	468.121	356.544	**16.486**	26.772	4.515
	643.719	509.525	365.657	**83.698**	80.257	21.767
Valor adicionado total a distribuir	**649.554**	502.462	351.017	**921.809**	724.233	513.442
Distribuição do valor adicionado	**649.554**	502.462	351.017	**921.809**	724.233	513.442
Pessoal e encargos						
Remuneração direta	**15.228**	11.022	11.272	**47.558**	27.728	20.323
Benefícios	**5.314**	5.590	3.487	**11.092**	9.863	6.083
FGTS	**1.100**	1.063	798	**4.070**	2.663	1.452
	21.642	17.675	15.557	**62.720**	40.254	27.858
Impostos, contribuições e taxas						
Federais	**20.347**	17.273	7.174	**87.000**	98.652	66.970
Municipais	**212**	28	215	**3.148**	4.995	4.938
	20.559	17.301	7.389	**90.148**	103.647	71.908
Remuneração de capitais de terceiros:						
Juros e encargos financeiros	**146.705**	87.207	32.562	**233.105**	157.900	109.562
	146.705	87.207	32.562	**233.105**	157.900	109.562
Remuneração de capitais próprios:						
Dividendos	**43.508**	47.090	23.293	**125.111**	79.931	63.148
Lucros retidos	**417.140**	333.189	272.216	**335.537**	300.505	232.519
Participação de não controladores	**-**	-	-	**75.188**	41.996	8.447
	460.648	380.279	295.509	**535.836**	422.432	304.114

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

1. Contexto operacional

A FGR Incorporações S.A. (“FGR” ou “Companhia”), foi constituída em 10 de junho de 1986 e atua no desenvolvimento e venda de condomínios horizontais fechados de alto padrão denominados “JARDINS” sempre destinados a residência principal dos seus clientes.

A FGR lançou até o momento 45 condomínios “JARDINS” concentrados em Goiânia-GO e região metropolitana, e nas cidades de Uberlândia-MG, Belém-PA, Fortaleza-CE, Vila Velha-ES, Natal-RN, Araguaína-TO e Brasília-DF.

Atualmente tem focado suas atividades em Goiânia e Brasília na incorporação e construção de condomínios horizontais compostos de casas e condomínios horizontais compostos de lotes, procurando ofertar uma quantidade de casas e lotes inferiores a demanda do mercado, buscando valorização dos imóveis vendidos e mantendo assim uma carteira de recebimentos segura e saudável.

A Companhia é uma controlada da FGR Participações S.A. que é dirigida pelos três sócios fundadores, Frederico Craveiro, Guilherme Craveiro e Rodolfo Dafico.

A Companhia atua por conta própria ou por meio de parcerias com terceiros. Os empreendimentos desenvolvidos com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específicas (SPEs), Sociedades em Conta de Participação (SCPs). Essas sociedades controladas compartilham, de forma significativa, as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

Todas as companhias investidas em Sociedades de Propósito Específicas (SPEs) e Sociedades em Conta de Participação (SCPs), demonstradas na Nota Explicativa nº 8, foram criadas com o objetivo de desenvolver loteamentos, construção e venda de casas.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

2.1 Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que contemplam a legislação societária brasileira, os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas previstas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias segue o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 - Receitas de contratos com clientes.

A Companhia está apresentando neste conjunto de demonstrações financeiras, os dois últimos exercícios comparativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, para permitir ampla comparabilidade de suas informações financeiras conforme práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração considerando o pressuposto da continuidade operacional, considerando o custo histórico como base de valor, exceto por determinados ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo. A moeda funcional da Companhia é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, provisões necessárias para provisões de garantia de obra, provisão para distratos e *impairment* de ativos, os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente, sendo esta revisão não superior a um ano.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas na gestão das operações da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

A autorização pela diretoria para a emissão destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ocorreu em 10 de março de 2026.

2.2 Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação emanados da legislação societária brasileira e CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas e compreendem as informações da Companhia e de suas controladas mencionadas na Nota explicativa 8.

O exercício social das controladas incluídas na consolidação é coincidente com o da controladora e as políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme àquelas utilizadas pela controladora e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior.

Nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as empresas consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de minoritários nos investimentos em que a Companhia detém controle ou com poder de governar as políticas financeiras e operacionais (participação ativa na administração).

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e

controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

2.3 Transação com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Companhia. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido.

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida pela Companhia é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma joint venture ou ativo financeiro. Após a aplicação do método de equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento em sua controladora. Sendo assim a Companhia avalia, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração de resultado.

2.4 Reapresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão sendo reapresentadas para refletir os seguintes efeitos:

(a) Complemento de passivo de compromisso com parceiros e consequente reprocessamento dos mapas de lucro imobiliário em função de alterar a estimativa dos custos de construção incorridos e orçados e percentual de conclusão da Obra (“POC”).
(b) Atualização do cálculo de equivalência patrimonial.
(c) Reclassificação para abertura do saldo de provisão para garantia, anteriormente apresentado como outros passivos e seus efeitos no fluxo de caixa. Adicionalmente foram realizadas reclassificações entre circulante e não circulante das rubricas de adiantamento de clientes, compromissos com parceiros e tributos diferidos, de acordo com os fluxos previstos de liquidação, que são diretamente relacionados à carteira de recebíveis e prazos de conclusão de obra na data-base e reclassificação dos saldos de IRPJ e CSLL e juros pagos no fluxo de caixa.
(d) Reclassificação dos valores transacionados com parceiros (compromissos com parceiros) em empreendimentos imobiliários para a atividade operacional e eliminação dos efeitos de atualização que não impactaram caixa.
(e) Apresentação de nota explicativa do lucro básico e diluído por ação; e
(f) Apresentação da demonstração do valor adicionado.

Adicionalmente, tendo em vista o pedido de registro de companhia aberta junto à Comissão de Valores Mobiliários – (“CVM”) em que a Companhia está inserida e em linha com o OCPC07 – Orientação sobre a Divulgação dos Relatórios Contábil – Financeiro de Propósito Geral, a Companhia também está reapresentando demais notas explicativas para benefício de comparabilidade.

Abaixo demonstramos os quadros a serem reapresentados nas demonstrações financeiras e seus efeitos:

		31/12/2024					
		Controladora			Consolidado		
	Ref.	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Ativo							
Circulante							
Caixa e equivalentes a caixa		239.077	-	239.077	355.974	-	355.974
Aplicações financeiras		39.761	-	39.761	87.396	-	87.396
Contas a receber	(a)	27.950	-	27.950	285.922	33.307	319.229
Imóveis a comercializar		492	-	492	26.807	-	26.807
Tributos a recuperar		-	-	-	5.164	-	5.164
Adiantamentos para partes relacionadas		-	-	-	6.370	-	6.370
Instrumentos financeiros		-	-	-	1.162	-	1.162
Outros ativos		1.691	-	1.691	37.010	-	37.010
Total do ativo circulante		308.971	-	308.971	805.805	33.307	839.112
Não circulante							
Adiantamentos para partes relacionadas		774.547	-	774.547	160.744	-	160.744
Contas a receber de clientes	(a)	132.700	-	132.700	2.005.051	238.095	2.243.146
Estoques		-	-	-	72.129	-	72.129
Outros ativos		5.044	-	5.044	2.047	-	2.047
Investimentos	(b)	1.054.203	(42.522)	1.011.681	46.304	-	46.304
Imobilizado		80.288	-	80.288	85.482	-	85.482
Total do ativo não circulante		2.046.782	(42.522)	2.004.260	2.371.757	238.095	2.609.852
Total do ativo		2.355.753	(42.522)	2.313.231	3.177.562	271.402	3.448.964

		31/12/2024					
		Controladora			Consolidado		
	Ref.	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Passivo e patrimônio líquido							
Circulante							
Empréstimos e financiamentos		86.782	-	86.782	219.162	-	219.162
Compromissos com parceiros	(a),(c)	6	5.750	5.756	722	50.770	51.492
Fornecedores		3.985	-	3.985	51.184	-	51.184
Tributos a recolher		1.737	-	1.737	7.061	-	7.061
Tributos diferidos	(a),(c)		796	796	-	17.036	17.036
Salários e férias a pagar		2.449	-	2.449	6.634	-	6.634
Adiantamentos de recursos de parceiros		5.046	-	5.046	160	-	160
Adiantamentos de clientes	(a),(c)	-	-	-	28.919	5.016	33.935
Outros passivos		5.340	-	5.340	764	-	764
Total do passivo circulante		105.345	6.546	111.891	314.606	72.822	387.428
Não circulante							
Empréstimos e financiamentos		643.326	-	643.326	1.143.699	-	1.143.699
Adiantamentos de recursos de parceiros		-	351.808	351.808	-	-	-
Compromissos com parceiros	(a),(c)	356.263	(318.954)	37.309	132.855	330.570	463.425
Adiantamentos de clientes	(a),(c)	-	-	-	124.499	(45.318)	79.181
Tributos diferidos	(a),(c)	45.191	(3.418)	41.773	177.211	(23.885)	153.326
Provisão para demandas judiciais		28.356	-	28.356	28.356	-	28.356
Provisão para perda de investimento	(b)	61.648	(15.716)	45.932	-	-	-
Provisão para garantia	(c)	-	-	-	-	17.542	17.542
Outros passivos	(c)	1.236	-	1.236	23.121	(17.541)	5.580
Total do passivo não circulante		1.136.020	13.720	1.149.740	1.629.741	261.368	1.891.109
Patrimônio líquido							
Capital social		9.450	-	9.450	9.450	-	9.450
Reserva de capital		189	-	189	189	-	189
Reserva de lucros		1.104.143	(62.788)	1.041.355	1.104.143	(62.788)	1.041.355
Outros resultados abrangentes		606	-	606	606	-	606
Total do patrimônio líquido		1.114.388	(62.788)	1.051.600	1.114.388	(62.788)	1.051.600
Participação de acionistas não controladores		-	-	-	118.827	-	118.827
Total do passivo e patrimônio líquido		2.355.753	(42.522)	2.313.231	3.177.562	271.402	3.448.964

		31/12/2023					
		Controladora			Consolidado		
	Ref.	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Ativo							
Circulante							
Caixa e equivalentes a caixa		166.588	-	166.588	354.210	-	354.210
Contas a receber	(a)	30.347	-	30.347	199.040	23.594	222.634
Imóveis a comercializar		568	-	568	25.242	-	25.242
Tributos a recuperar		19	-	19	3.119	-	3.119
Adiantamentos para partes relacionadas		-	-	-	3.940	-	3.940
Instrumentos financeiros		-	-	-	1.498	-	1.498
Outros ativos		236	-	236	22.623	-	22.623
Total do ativo circulante		197.758	-	197.758	609.672	23.594	633.266
Não circulante							
Adiantamentos para partes relacionadas		557.014	-	557.014	141.842	-	141.842
Contas a receber de clientes	(a)	142.101	-	142.101	1.295.525	126.620	1.422.145
Estoques		-	-	-	69.670	-	69.670
Outros ativos		168	652	820	2.350	652	3.002
Investimentos	(b)	638.097	(32.657)	605.440	20.459	-	20.459
Imobilizado		7.275	-	7.275	10.692	-	10.692
Total do ativo não circulante		1.344.655	(32.005)	1.312.650	1.540.538	127.272	1.667.810
Total do ativo		1.542.413	(32.005)	1.510.408	2.150.210	150.866	2.301.076

		31/12/2023					
		Controladora			Consolidado		
	Ref.	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Passivo e patrimônio líquido							
Circulante							
Empréstimos e financiamentos		32.158	-	32.158	100.538	-	100.538
Debêntures		15.159	-	15.159	20.562	-	20.562
Compromissos com parceiros	(a)	5	5.110	5.115	693	40.082	40.775
Fornecedores		4.739	-	4.739	43.777	-	43.777
Tributos a recolher		682	-	682	11.281	-	11.281
Tributos diferidos	(a),(c)	-	708	708	-	11.621	11.621
Salários e férias a pagar		4.703	-	4.703	7.620	-	7.620
Adiantamentos de recursos de parceiros		5.066	-	5.066	203	-	203
Adiantamentos de clientes	(a),(c)	-	-	-	210.299	(154.873)	55.426
Outros passivos		254	-	254	511	-	511
Total do passivo circulante		62.766	5.818	68.584	395.484	(103.170)	292.314
Não circulante							
Empréstimos e financiamentos		185.869	-	185.869	400.729	-	400.729
Debêntures		136.433	-	136.433	141.036	-	141.036
Partes relacionadas		-	202.475	202.475	-	-	-
Compromissos com parceiros	(a),(c)	215.053	(173.271)	41.782	131.931	235.045	366.976
Adiantamentos de clientes	(a),(c)	-	-	-	-	129.327	129.327
Tributos diferidos	(a),(c)	41.582	(3.039)	38.543	124.718	(20.127)	104.591
Provisão para demandas judiciais		25.218	-	25.218	25.218	-	25.218
Provisão para perda de investimento	(b)	54.912	26.221	81.133	-	-	-
Provisão para garantia	(c)	-	-	-	-	9.482	9.482
Outros passivos	(c)	1.422	-	1.422	11.436	(9.482)	1.954
Juros e dividendos a pagar		-	-	-	-	-	-
Total do passivo não circulante		660.489	52.386	712.875	835.068	344.245	1.179.313
Patrimônio líquido							
Capital social		9.450	-	9.450	9.450	-	9.450
Reserva de capital		189	-	189	189	-	189
Reserva de lucros		808.913	(90.209)	718.704	808.913	(90.209)	718.704
Outros resultados abrangentes		606	-	606	606	-	606
Total do patrimônio líquido		819.158	(90.209)	728.949	819.158	(90.209)	728.949
Participação de acionistas não controladores		-	-	-	100.500	-	100.500
		819.158	(90.209)	728.949	919.658	(90.209)	829.449
Total do passivo e patrimônio líquido		1.542.413	(32.005)	1.510.408	2.150.210	150.866	2.301.076

		2024					
		Controladora			Consolidado		
	Ref.	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receita operacional líquida	(a)	13.129	157	13.286	1.261.842	135.042	1.396.884
Custos dos empreendimentos e serviços prestados	(a)	(76)		(76)	(624.460)	(91.688)	(716.148)
Lucro bruto		13.053	157	13.210	637.382	43.354	680.736
Receitas (despesas) operacionais, líquidas:							
Administrativas e gerais		(38.514)	-	(38.514)	(97.486)	-	(97.486)
Despesas comerciais		(300)	-	(300)	(24.627)	-	(24.627)
Resultado da equivalência patrimonial	(b)	436.050	32.072	468.122	26.772	-	26.772
Despesas com depreciação e amortizações		(4.672)	-	(4.672)	(5.212)	-	(5.212)
Outras receitas (despesas) operacionais		1.558	-	1.558	(1.466)	-	(1.466)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		407.175	32.229	439.404	535.363	43.354	578.717
Receitas financeiras		41.404	-	41.404	53.485	-	53.485
Despesas financeiras	(a)	(82.919)	(4.289)	(87.208)	(143.376)	(14.524)	(157.900)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		365.660	27.940	393.600	445.472	28.830	474.302
Imposto de renda	(a)	(9.359)	87	(9.272)	(33.787)	(756)	(34.543)
Contribuição social		(3.939)	47	(3.892)	(17.327)	-	(17.327)
Lucro líquido do exercício		352.362	28.074	380.436	394.358	28.074	422.432
Resultado atribuível aos:							
Acionistas controladores					352.362	28.074	380.436
Acionistas não controladores					41.996		41.996

	Originalmente apresentado		Ajuste		Reapresentado	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Lucro líquido do exercício	352.362	394.358	28.074	28.074	380.436	422.432
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-
Total dos resultados abrangentes	352.362	394.358	28.074	28.074	380.436	422.432
Atribuível aos:						
Acionistas controladores		352.362		28.074		380.436
Acionistas não controladores		41.996		-		41.996

		2023					
		Controladora			Consolidado		
	Ref.	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receita operacional líquida	(a)	40.704	157	40.861	933.072	148.217	1.081.289
Custos dos empreendimentos e serviços prestados		(21.244)		(21.244)	(414.707)	(115.066)	(529.773)
Lucro bruto		19.460	157	19.617	518.365	33.151	551.516
Receitas (despesas) operacionais, líquidas:							
Administrativas e gerais		(50.657)	-	(50.657)	(100.201)	-	(100.201)
Despesas comerciais		(246)	-	(246)	(23.849)	-	(23.849)
Resultado da equivalência patrimonial	(b)	333.993	22.551	356.544	4.515	-	4.515
Despesas com depreciação e amortizações		(2.156)	-	(2.156)	(2.422)	-	(2.422)
Outras receitas (despesas) operacionais		(459)	-	(459)	(1.989)	-	(1.989)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		299.935	22.708	322.643	394.419	33.151	427.570
Receitas financeiras		9.112	-	9.112	17.252	-	17.252
Despesas financeiras	(a)	(28.272)	(4.289)	(32.561)	(95.038)	(14.525)	(109.563)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		280.775	18.419	299.194	316.633	18.626	335.259
Imposto de renda	(a)	(2.564)	87	(2.477)	(20.822)	(47)	(20.869)
Contribuição social	(a)	(1.098)	47	(1.051)	(10.251)	(26)	(10.277)
Lucro líquido do exercício		277.113	18.553	295.666	285.560	18.553	304.113
Resultado atribuível aos:							
Acionistas controladores					277.113	18.553	295.666
Acionistas não controladores					8.447		8.447

	Originalmente apresentado		Ajuste		Reapresentado	
	Controladora	**Consolidado**	**Controladora**	**Consolidado**	**Controladora**	**Consolidado**
	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Lucro líquido do exercício	277.113	285.560	18.553	18.553	295.666	304.113
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-
Total dos resultados abrangentes	277.113	285.560	18.553	18.553	295.666	304.113
Atribuível aos:						
Acionistas controladores		277.113		18.553		295.666
Acionistas não controladores		8.447		-		8.447

		Controladora			Consolidado		
	Ref.	2024	2024	2024	2024	2024	2024
		Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais:							
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(a)	365.660	27.940	393.600	445.472	28.830	474.302
Ajustes para conciliar o resultado do caixa nas atividades eracionais:							
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures e cessão de :ebíveis		74.271	-	74.271	152.990	-	152.990
Juros de operações com partes relacionadas		(12.260)	-	(12.260)	(7.356)	-	(7.356)
Instrumentos financeiros derivativos		-	-	-	336	-	336
Equivalência patrimonial	(b)	(436.050)	(32.072)	(468.122)	(26.772)	-	(26.772)
Provisão para demandas judiciais		3.138	-	3.138	3.138	-	3.138
Depreciação e amortizações		4.672	-	4.672	5.212	-	5.212
Compra e venda de investimentos		(197)	-	(197)	(203)	-	(203)
Atualização de compromissos com parceiros	(d)	-	4.289	4.289	-	14.525	14.525
Provisão de garantia	(c)	-	-	-	-	8.059	8.059
Custo de captação		2.755	-	2.755	5.048	-	5.048
		1.989	157	2.146	577.865	51.414	629.279
Variações nos ativos e passivos:							
Decréscimo/(acréscimo) em ativos:							
Contas a receber	(a)	11.798	-	11.798	(796.408)	(135.072)	(931.480)
Estoques	(a)	76	-	76	(30.205)	91.688	61.483
Impostos a recuperar		19	-	19	(2.045)	-	(2.045)
Outros ativos		(6.331)	-	(6.331)	(14.085)	-	(14.085)
(Decréscimo)/acréscimo em passivos:							
Fornecedores		(754)	-	(754)	7.407	-	7.407
Obrigações trabalhistas e tributária	(a)	(10.886)	8.546	(2.340)	(3.826)	24.327	20.501
Adiantamentos de clientes		-	-	-	(56.881)	-	(56.881)
Compromissos com parceiros	(d)	-	-	-	-	(22.238)	(22.238)
Outros passivos	(c)	4.030	-	4.030	11.068	(8.060)	3.008
IRPJ e CSLL pagos	(c)	-	(8.703)	(8.703)	-	(24.297)	(24.297)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos aplicados nas operações		(59)	-	(59)	(307.110)	(22.238)	(329.348)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos:							
Aporte de capital		(4)	-	(4)	-	-	-
Distribuição de lucros		24.103	-	24.103	7.643	-	7.643
Outros investimentos		(6.396)	-	(6.396)	(6.513)	-	(6.513)
Aquisição de imobilizado e intangível		(13.076)	-	(13.076)	(15.393)	-	(15.393)
Títulos e valores mobiliários		(39.761)	-	(39.761)	(87.396)	-	(87.396)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados (aplicados) nas ividades de investimentos		(35.134)	-	(35.134)	(101.659)	-	(101.659)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos:							
Pagamento de dividendos		(47.090)	-	(47.090)	(70.759)	-	(70.759)
Partes relacionadas	(d)	(64.082)	-	(64.082)	(22.238)	22.238	-
Captação de empréstimos, financiamentos		472.679	-	472.679	745.776	-	745.776
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures e cessão recebíveis	(c)	(253.825)	54.566	(199.259)	(242.246)	123.898	(118.348)
Pagamento de encargos sobre empréstimos e financiamentos	(c)	-	(54.566)	(54.566)	-	(123.898)	(123.898)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados nas atividades de anciamentos		107.682	-	107.682	410.533	22.238	432.771
Aumento líquido no saldo de caixa e equivalentes de caixa		72.489	-	72.489	1.764	-	1.764
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		166.588	-	166.588	354.210	-	354.210
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		239.077	-	239.077	355.974	-	355.974

		Controladora			Consolidado		
	Ref.	2023	2023	2023	2023	2023	2023
		Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais:							
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(a)	280.775	18.419	299.194	316.633	18.626	335.259
Ajustes para conciliar o resultado do caixa nas atividades operacionais							
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures e cessão de recebíveis		23.528	-	23.528	83.100	-	83.100
Juros de operações com partes relacionadas		1.529	-	1.529	6.824	-	6.824
Instrumentos financeiros derivativos		-	-	-	133	-	133
Equivalência patrimonial	(b)	(333.993)	(22.551)	(356.544)	(4.515)	-	(4.515)
Provisão para demandas judiciais		13.193	-	13.193	13.193	-	13.193
Depreciação e amortizações		2.156	-	2.156	2.422	-	2.422
Compra e venda de investimentos		-	-	-	-	-	-
Atualização de compromissos com parceiros	(d)	-	4.289	4.289	-	14.525	14.525
Provisão para garantia	(c)	-	-	-	-	9.482	9.482
		(12.812)	157	(12.655)	417.790	42.633	460.423
Variações nos ativos e passivos:							
Decréscimo/(acréscimo) em ativos:			-	-		-	-
Contas a receber	(a)	3.309	-	3.309	(566.831)	(149.118)	(715.949)
Estoques	(a)	(264)	-	(264)	28.574	115.066	143.640
Impostos a recuperar		(19)	-	(19)	1.824	-	1.824
Outros ativos		369	-	369	(14.284)	-	(14.284)
(Decréscimo)/acréscimo em passivos:							
Fornecedores		(1.056)	-	(1.056)	21.857	-	21.857
Obrigações trabalhistas e tributária	(a) (c)	(6.328)	3.546	(2.782)	1.708	17.062	18.770
Adiantamentos de clientes		(3.670)	-	(3.670)	67.161	-	67.161
Compromissos com parceiros	(d)	-	-	-	-	9.780	9.780
Outros passivos	(c)	296	-	296	1.671	(9.482)	(7.811)
IRPJ e CSLL pagos	(c)	-	(3.703)	(3.703)	-	(16.161)	(16.161)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos aplicados nas operações		(20.175)	-	(20.175)	(40.530)	9.780	(30.750)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos:							
Aporte de capital		(43)	-	(43)	-	-	-
Distribuição de lucros		29.580	-	29.580	15.987	-	15.987
Outros investimentos		(235)	-	(235)	(367)	-	(367)
Aquisição de imobilizado e intangível		(1.511)	-	(1.511)	(3.473)	-	(3.473)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados (aplicados) nas atividades de investimentos		27.791	-	27.791	12.147	-	12.147
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos:							
Pagamento de dividendos		(23.293)	-	(23.293)	(46.903)	-	(46.903)
Partes relacionadas	(d)	(154.371)	-	(154.371)	9.780	(9.780)	-
Captação de empréstimos, financiamentos	(c)	259.404	11.341	270.745	450.432	(2.172)	448.260
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures e cessão de recebíveis	(c)	(24.138)	22.305	(1.833)	(236.879)	81.966	(154.913)
Pagamentos de juros sobre empréstimos e financiamentos	(c)	-	(33.646)	(33.646)		(79.794)	(79.794)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados nas atividades de financiamentos		57.602	-	57.602	176.430	(9.780)	166.650
Aumento líquido no saldo de caixa e equivalentes de caixa		65.218	-	65.218	148.047	-	148.047
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		101.370	-	101.370	206.163	-	206.163
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		166.588	-	166.588	354.210	-	354.210

3. Políticas contábeis materiais

a) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da diretoria da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis.

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras incluem várias estimativas referentes a provisões necessárias para demandas judiciais, provisão para garantia de obra, provisão para distratos, determinação de provisões para tributos, custos orçados e andamento de obras, apropriação de despesas com vendas, e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

A administração monitora e revisa estas estimativas e suas premissas em bases anuais.

Estimativas e premissas contábeis críticas

A diretoria revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas se o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Provisões para distrato e perdas esperadas de créditos de contas a receber

A Companhia acompanha continuamente os contratos de venda das unidades imobiliárias, níveis de inadimplência e ocorrências de distratos. A provisão para distratos é constituída apenas quando houver evidências objetivas de perda. Atualmente, a Companhia não constitui provisão para distratos, considerando que:

- O nível histórico de inadimplência é baixo, sem registro de perdas econômicas e financeiras decorrentes de distratos.
- Os distratos são pouco frequentes e não indicam tendência que represente risco relevante.
- As unidades comercializadas apresentam valorização consistente, reduzindo a probabilidade de perda econômica.
- As unidades distratadas são revendidas rapidamente, sem perda de valor realizável.
- Os contratos são garantidos por alienação fiduciária, permitindo retomada célere e mitigando risco de crédito.

Com base nessas condições, a administração conclui que não há evidências objetivas que justifiquem o reconhecimento de provisão para distratos na data das demonstrações financeiras. A Companhia mantém monitoramento contínuo dessas variáveis e revisará esta política caso mudanças relevantes sejam identificadas.

Provisão de garantias

A Companhia e suas controladas concedem o exercício de garantia sobre as benfeitorias realizadas com base na legislação vigente por um período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida baseado em estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações. A provisão é revisada anualmente e representa de 1% a 1,5% do orçamento de obra, sendo que tal percentual foi obtido pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos

Reconhecimento de receita

A Companhia usa o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término do empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. Mudanças nas referidas estimativas podem afetar o montante da receita reconhecida e, consequentemente, o resultado do exercício.

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos no resultado da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o resultado, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de estimativas e Retificações de Erros.

Redução ao valor recuperável de ativos

A diretoria revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas se o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício, quando identificadas.

Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte de processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais para os quais, como resultado de acontecimentos passados, é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a demanda e uma estimativa razoável do montante possa ser feita. A definição da probabilidade de perda, por parte da

Administração, inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos prognósticos de perda dos advogados externos patronos de cada processo. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Os resultados reais podem divergir das estimativas da diretoria. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes significativos que forem avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

b) Resultado originado da venda de imóveis e incorporação/loteamento

O reconhecimento da receita de venda de imóveis segue os procedimentos e orientações estabelecidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº2/2018, referente aos registros contábeis ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária, a serem observados na elaboração das demonstrações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025. 2024 e 2023.

i) Venda de bens (Incorporação imobiliária) – Unidades concluídas

Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

ii) Venda de bens (Incorporação imobiliária) – Unidades não concluídas

Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos: A Companhia, suas controladas e investidas, adotaram o NBC TG 47/IFRS 15 - “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia

identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

Os contratos de venda firmados entre a Companhia se dão no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante toda a construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento junto a instituições financeiras.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado da seguinte forma:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento e a fração ideal do terreno de cada unidade, sendo esses percentuais mensurados em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado e o m² da unidade em relação ao m² total do empreendimento, respectivamente.
- Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos no resultado da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.
- A diferença entre o valor da receita de venda, incluindo a atualização monetária contratual, e o valor das parcelas já recebidas é contabilizada como contas a receber, quando for positiva, ou como adiantamentos de clientes, quando for negativa.

O tratamento contábil adotado pela Companhia para os distratos de vendas é o estorno do saldo devedor do cliente, deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado, e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade contra o estoque da Companhia.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

d) Instrumentos financeiros

Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos ativos financeiros

A Companhia reconhece os ativos financeiros na data da negociação na qual se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado, ao valor justo por meio do resultado abrangente, ou ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão dos instrumentos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados posteriormente à mudança no modelo de negócios.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando as empresas transferem os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual, essencialmente, todos os riscos e os benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Eventual participação que seja criada ou retida pelas empresas nos ativos financeiros é reconhecida como um ativo ou um passivo individual.

Em 31 de dezembro de 2025,2024 e 2023, a Companhia e suas controladas, em decorrência do seu modelo de negócio e características dos instrumentos financeiros ativos, classifica tais instrumentos como custo amortizado e valor justo por meio do resultado.

Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são mensurados ao valor justo, e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais é reconhecida no resultado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Em 31 de dezembro de 2025,2024 e 2023, a Companhia mantinha somente passivos financeiros mensurados ao custo amortizado. Os passivos financeiros mensurados a custo amortizado compreendem: fornecedores, empréstimos e financiamentos, debêntures, adiantamentos, dividendos a pagar e outros passivos.

Instrumentos financeiros derivativos

Os derivativos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo. O valor justo é o valor no qual o ativo pode ser realizado e o passivo liquidado, entre partes conhecidas, em condições normais de mercado.

Subsequentemente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros derivativos são remensurados pelo valor justo na data das demonstrações financeiras e as alterações são contabilizadas no resultado.

e) Juros a apropriar

Os valores a receber de clientes são ajustados pelas taxas de juros contratuais até a data de vencimento, sendo deduzidos os valores dos juros posteriores ao fechamento do exercício. Os efeitos da correção da carteira de clientes até o fechamento do exercício são reconhecidos como receita financeira no resultado.

f) Imóveis a comercializar

(i) *Terrenos para loteamento*

O pagamento dos terrenos adquiridos e transferidos para a propriedade da Companhia pode ocorrer à vista, a prazo ou por meio de permuta, que consiste na participação do resultado líquido do empreendimento (permuta financeira), mas na maioria dos empreendimentos ocorre sociedade no negócio, em que o parceiro participa com o terreno e a FGR com expertise do negócio, constituindo uma SPE.

(ii) *Unidades concluídas e/ou direitos sobre imóveis*

Avaliados ao custo de aquisição ou de construção, que não excede o valor de mercado.

O custo dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, na construção (incluindo rede elétrica, esgoto, pavimentação e custos de materiais de construção) e custos de mãos de obra própria e contratada de terceiros.

g) Investimentos

Os investimentos da Companhia em suas controladas e coligadas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial para fins das demonstrações financeiras individuais.

A participação societária na controlada é apresentada na demonstração do resultado da controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro líquido (prejuízo) atribuível aos acionistas da controlada.

As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método de equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional ao valor recuperável sobre o investimento da Companhia em suas controladas.

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Quando ocorrer perda de influência significativa sobre a controlada, a Companhia avalia e reconhece o investimento neste momento a valor justo. Será reconhecida no resultado qualquer diferença entre o valor contábil da coligada no momento da perda de influência significativa e o valor justo do investimento remanescente e os resultados da venda.

As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. A influência significativa supostamente ocorre quando a Companhia, direta ou indiretamente, mantém entre 20% e 50% do poder votante da entidade.

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial e são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação.

A Controladora e algumas de suas controladas participam de consórcios (joint ventures), na condição de líderes, atuando como responsáveis pela construção e pela comercialização dos empreendimentos.

Na consolidação, a Controlada reconhece sua parcela proporcional dos ativos, passivos e resultado do consórcio, de acordo com os respectivos percentuais de participação.

h) Imobilizado

Registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção. A depreciação dos ativos é calculada pelo método linear, com base nas taxas estipuladas a cada bem, conforme as taxas anuais demonstradas abaixo.

	2025	**2024**	**2023**
Aeronave	**10%**	10%	10%
Móveis e utensílios	**10%**	10%	10%
Edificações	**4%**	4%	4%
Ferramentas	**10%**	10%	10%
Informática	**20%**	20%	20%
Máquinas e equipamentos	**10%**	10%	10%
Veículos	**20%**	20%	20%

Outros gastos são capitalizados apenas quando há um aumento nos benefícios econômicos desse item do imobilizado. Qualquer outro tipo de gasto é reconhecido no resultado como despesa quando incorrido.

i) Redução ao valor recuperável

Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não monetários (imobilizado e intangível) são revistos a cada data de apresentação das demonstrações financeiras para apurar se há indicação de perda no seu valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

Os fatores considerados pela Companhia incluem resultados operacionais de curto prazo, tendências e perspectivas, assim como os efeitos de obsolescência, demanda, concorrência e outros fatores econômicos. Nenhuma evidência de irrecuperabilidade foi registrada nos períodos apresentados.

Para o saldo de contas a receber, a Companhia realiza as vendas através de financiamento próprio, com alienação fiduciária desde a assinatura do contrato de venda, onde a unidade é transferida ao comprador após quitação total do financiamento. Em caso de cancelamento de vendas a unidade volta para estoque e a Companhia o revende com valor geralmente superior a venda cancelada, devido à valorização dos imóveis entre a data da venda inicial e da venda após cancelamento e retorno ao estoque. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros.

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão de perdas de crédito esperadas, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

j) Empréstimos e debêntures

Os empréstimos e debêntures são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

k) Provisão para demandas judiciais

As demandas judiciais são avaliadas e revisadas periodicamente, com base em pareceres de advogados internos e externos, e são registradas contabilmente de acordo com as regras estabelecidas, conforme o resumo a seguir:

Uma provisão deve ser reconhecida quando:

- A Companhia tem uma obrigação legal ou não formalizada presente como consequência de um evento passado.
- É provável que recursos sejam exigidos para liquidar a obrigação.
- É possível ser estimado o montante da obrigação com suficiente segurança.

Se qualquer uma dessas condições não forem atendidas, a provisão não deve ser reconhecida.

Com base nessas premissas, quando for provável que uma obrigação presente exista na data do balanço, a Companhia reconhece uma provisão, e quando não for provável que uma obrigação presente exista na data do balanço, divulga a contingência passiva, a menos que seja remota a possibilidade de saída de recursos.

l) Imposto de renda e contribuição social

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia e suas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Assim, as bases de lucro presumido para o imposto de renda e a contribuição social são calculadas considerando a aplicação das alíquotas de 8% e 12%, respectivamente, sobre as receitas brutas, que correspondem aos recebimentos dos créditos com promitentes compradores de imóveis. A base de cálculo é ajustada na forma do lucro presumido, sendo o imposto de renda calculado à alíquota de 15% sobre o lucro presumido, acrescido de adicional de 10% sobre o lucro presumido anual excedente a R$240 e pela contribuição social à alíquota de 9%.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos/passivos são calculados com base na aplicação das mesmas alíquotas acima mencionadas. O imposto de renda e a contribuição social diferida passiva são originados da diferença de reconhecimento de receita para fins contábeis e tributários para o segmento que prevê o pagamento dos impostos pelo regime de caixa.

O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido.

m) Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas financeiras compreendem variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método da taxa de juros efetiva.

As despesas financeiras compreendem despesas de juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e perdas no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são reconhecidos no resultado através do método da taxa de juros efetiva.

Os ganhos e as perdas cambiais de ativos financeiros e passivos financeiros são reportados separadamente como receita financeira ou despesa financeira, dependendo se as variações cambiais estão em uma posição de ganho ou perda líquida.

n) Participações nos lucros de empregados

A Companhia e suas controladas possuem planos de benefícios a funcionários, na forma de participação nos lucros e planos de bônus e, quando aplicável, encontram-se reconhecidos na demonstração do resultado “Despesas gerais e administrativas”. A provisão e o pagamento de bônus são baseados em meta de resultados anuais, devidamente aprovados pelos acionistas da Companhia.

n) Demonstração dos fluxos de caixa

A Companhia classifica o recebimento de dividendos como atividades de investimentos em seu fluxo de caixa. Tal classificação foi adotada por se tratar do retorno sobre investimentos.

Os juros pagos decorrentes de empréstimos e financiamentos da Companhia foram classificados como fluxos de caixa das atividades de financiamento.

A Companhia optou por essa apresentação por entender que os juros pagos correspondem ao custo de manutenção das fontes de financiamento utilizadas para suportar suas operações e projetos. Entendendo que a divulgação nessa categoria reflete de maneira mais fiel a natureza econômica da transação e proporciona maior clareza na análise da estrutura de capital e dos desembolsos relacionados ao endividamento.

A Companhia adota um modelo de gestão financeira centralizada, no qual os recursos provenientes das Sociedades de Propósito Específico (SPEs) são enviados para a controladora para composição de um caixa único. Esse procedimento permite a otimização do uso dos recursos financeiros, maior eficiência na alocação de capital entre os empreendimentos e melhor capacidade de planejamento e cumprimento das obrigações operacionais e financeiras do grupo.

o) Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025, 2024 e 2023

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações válidas para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025 (exceto quando indicado de outra forma). A Companhia não adotou antecipadamente nenhuma norma, interpretação ou alteração ainda não vigentes.

Normas	Descrição	Aplicação obrigatória: exercícios anuais com início em ou após
Alterações ao CPC 18 (R3) e ICPC 09	Aplicação do método de equivalência patrimonial para mensuração de investimentos em controladas nas demonstrações financeiras individuais.	1º de Janeiro de 2025
Alterações ao CPC 02 (R2) e CPC 37 (R1)	Definição de moeda conversível e orientação sobre procedimentos para moedas não conversíveis.	1º de Janeiro de 2025

Como resultado, não houve impactos materiais nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas ainda não em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações quando entrarem em vigor.

Normas	Descrição
IFRS 18 (CPC 51)	Apresentação e divulgação nas demonstrações contábeis
IFRS 19	Subsidiárias sem responsabilidade pública: Divulgações
IFRS 9 e IFRS 7	Alterações à classificação e mensuração de instrumentos financeiros
Melhorias às normas contábeis IFRS – Volume 11	As alterações incluem esclarecimentos, simplificações, correções ou modificações destinadas a melhorar a consistência das seguintes normas: IFRS 1 – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro (equivalente ao CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade), IFRS 7 – Instrumentos Financeiros: Divulgação (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação) e sua Orientação para Implementação da IFRS 7, IFRS 9 – Instrumentos Financeiros (equivalente ao CPC 48 – Instrumentos Financeiros), IFRS 10 – Demonstrações Financeiras Consolidadas (equivalente ao CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas) e IAS 7 – Demonstração dos Fluxos de Caixa (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa)

Essas alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026 e não se espera que tenham impacto material nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024 e 1º de janeiro de 2023, conforme aplicável. A Companhia

não adotou antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que ainda não esteja vigente.

Pronunciamentos aplicados pela primeira vez em 2024

Normas	Descrição	Aplicação obrigatória: exercícios anuais com início em ou após
Alterações ao IAS 7 e IFRS 7 – Acordos de financiamento de fornecedores	Esclarecem características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigem divulgações adicionais sobre seus efeitos nos passivos, fluxos de caixa e riscos de liquidez.	1º de janeiro de 2024

Como resultado da implementação das alterações, não houve impacto nas demonstrações financeiras.

Normas emitidas, mas ainda não vigentes em 2024:

Normas	Descrição	Aplicação obrigatória: exercícios anuais com início em ou após
IFRS 18 – Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras	Substitui o IAS 1 (CPC 26), introduz novos subtotais na DRE, altera critérios de agregação/desagregação e redefine o ponto de partida do fluxo de caixa operacional. A Companhia está avaliando impactos.	1º de janeiro de 2027 (adoção antecipada permitida, mas não no Brasil)
IFRS 19 – Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações	Permite requisitos reduzidos de divulgação para subsidiárias elegíveis. Não aplicável à Companhia por possuir instrumentos patrimoniais negociados publicamente.	1º de janeiro de 2027
Alterações ao CPC 18 (R3) e ICPC 09	Alinham CPC ao IASB, permitindo uso do MEP nas demonstrações separadas e atualizando redações e referências. Não se espera impacto material.	1º de janeiro de 2025
Alterações ao CPC 02 (R2) e CPC 37 (R1) – Moeda não conversível	Define conceito de moeda conversível e procedimentos para estimativa de taxa em ambientes sem conversibilidade. Não se espera impacto material.	1º de janeiro de 2025

Pronunciamentos aplicados pela primeira vez em 2023

Normas	Descrição	Aplicação obrigatória: exercícios anuais com início em ou após:
IAS 8 (CPC 23) – Definição de Estimativas Contábeis	Esclarece distinção entre mudança de política contábil, mudança de estimativa e erros; sem impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.	1º de janeiro de 2023
IAS 1 e IFRS Practice Statement 2 – Divulgação de Políticas Contábeis	Introduz o conceito de políticas “materiais” em substituição a “significativas”, impactando apenas divulgações.	1º de janeiro de 2023
IAS 12 – Imposto diferido para simples transações	Restringe a exceção de reconhecimento inicial para arrendamentos e descomissionamento. Sem impacto para a Companhia.	1º de janeiro de 2023
IAS 12 – Reforma Tributária Internacional (Pilar Dois)	Introduz exceção temporária obrigatória à contabilização de diferidos relacionados ao Pilar Dois. Sem impacto para a Companhia.	Vigência imediata / demais regras a partir de 2023

Normas emitidas, mas ainda não vigentes (2023)

Normas	Descrição	Aplicação obrigatória: exercícios anuais com início em ou após:
IFRS 16 – Sale and Leaseback (CPC 06)	Ajusta mensuração do passivo de arrendamento em operações de venda e leaseback	1º de janeiro de 2024
IAS 1 – Classificação de Passivos (CPC 26)	Esclarece critérios para classificação de passivos e exige divulgação de covenants futuros — avaliação em andamento.	1º de janeiro de 2024
IAS 7 e IFRS 7 – Financiamento de fornecedores (CPC 03 e CPC 40)	Exige divulgações adicionais sobre acordos de financiamento de fornecedores.	1º de janeiro de 2024
IFRS 16 – Sale and Leaseback (CPC 06)	Ajusta mensuração do passivo de arrendamento em operações de venda e leaseback.	1º de janeiro de 2024

Não houve impactos materiais nas demonstrações financeiras da Companhia decorrentes da adoção dos pronunciamentos aplicados pela primeira vez em 2024 e 2023.

4. Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2025	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Caixa e bancos	**5.564**	7.078	4.936	**17.506**	13.677	13.701
Aplicações financeiras de liquidez imediata (i)	**141.716**	231.999	161.652	**255.404**	342.297	340.509
Caixa e equivalentes de caixa	**147.280**	239.077	166.588	**272.910**	355.974	354.210
Aplicações financeiras (ii)	**44.310**	39.761	-	**97.678**	87.396	-
	191.590	278.838	166.588	**370.588**	443.370	354.210

i) Substancialmente representado por aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e em fundos de renda fixa, remunerados a taxas que variam entre 25% e 105% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) (entre 25% e 104% em 2024 e entre 25% e 102% em 2023). Estão disponíveis para serem utilizadas nas operações da Companhia e são mantidas com vistas para atender compromissos de curto prazo e imediatamente conversíveis em caixa, estando sujeitas a um risco insignificante de mudança no valor.

ii) Aplicações financeiras vinculadas a garantias de empréstimos e de Certificado de Recebíveis Imobiliários, são realizadas exclusivamente em instrumentos de renda fixa com liquidez diária, tais como CDBs, quotas de fundos de investimento e operações compromissadas, sendo vedadas aplicações no exterior e em ativos de maior risco., sendo vedadas aplicações no exterior e em ativos de maior risco.

5. Contas a receber

As contas a receber em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023 referente à venda de unidades imobiliárias, já deduzidas das parcelas recebidas, são assim apresentadas:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2025	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**31/12/023**
		(reapresentado)	(reapresentado)		(reapresentado)	(reapresentado)
Contas a receber – incorporação imobiliária	**249.227**	271.853	291.909	**14.077.229**	9.538.907	8.049.144
(-) Ajuste a valor presente	**(100.560)**	(111.203)	(119.461)	**(7.772.136)**	(4.712.461)	(3.949.228)
Contas a receber a valor presente	**148.667**	160.650	172.448	**6.305.093**	4.826.446	4.099.916
(-) Vendas contratadas a apropriar (NE 15)	**-**	-	-	**(2.651.833)**	(2.377.187)	(2.639.890)
(+) Adiantamento de cliente (NE 11) (b)	**-**	-	-	**63.557**	113.116	184.753
(=) Contas a receber (a)	**148.667**	160.650	172.448	**3.716.817**	2.562.375	1.644.779
Circulante	**24.023**	27.950	30.347	**408.838**	319.229	222.634
Não circulante	**124.644**	132.700	142.101	**3.307.979**	2.243.146	1.422.145
Contas a receber – incorporação imobiliário (líquido de adiantamentos de clientes) (a) – (b)	**148.667**	160.650	172.448	**3.653.260**	2.449.259	1.460.026
Receita de venda a apropriar – empreendimentos em construção	**-**	-	-	**2.651.833**	2.377.187	2.639.890
	148.667	160.650	172.448	**6.305.093**	4.826.446	4.099.916

O saldo consolidado de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas possui seu registro limitado à receita reconhecida. Esses valores decorrem das parcelas contratuais negociadas diretamente com os clientes, sem intermediação bancária e são realizados ao longo de períodos compatíveis com o ciclo operacional e financeiro dos empreendimentos.

A carteira de recebíveis é atualizada mensalmente pela variação do IPCA, acrescido de juros médios que variam entre 0,41% e 0,79%, de acordo com o empreendimento. Os saldos de contas a receber são apresentados por seu valor presente.

Em 31 de dezembro de 2025, 2024 e de 2023 foi aplicada a taxa média anual acima, para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas. As premissas adotadas pela Administração da Companhia para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos exercícios, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos exercícios apresentados..

Cronograma da carteira de recebíveis em 31 de dezembro de 2025 e 2024 por ano é o seguinte:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2025	**31/12/2024** (reapresentado)	**31/12/2023** (reapresentado)	**31/12/2025**	**31/12/2024** (reapresentado)	**31/12/2023** (reapresentado)
Vencidos	**4.074**	4.053	3.977	**47.970**	45.056	32.576
A vencer:						
2024	**-**	-	26.370	**-**	-	360.038
2025	**-**	23.897	21.995	**-**	459.646	366.979
2026	**19.770**	18.386	17.099	**480.138**	381.260	291.997
2027	**17.604**	16.402	15.236	**419.152**	348.430	273.676
2028	**15.754**	14.623	13.563	**375.569**	305.459	232.735
2029	**13.979**	12.953	11.949	**384.155**	280.382	214.420
2030	**12.111**	11.242	10.350	**372.619**	259.268	197.844
2031	**10.513**	9.773	10.352	**343.693**	238.198	197.843
2032 em diante	**54.862**	49.321	41.557	**3.881.797**	2.508.747	1.931.808
	148.667	160.650	172.448	**6.305.093**	4.826.446	4.099.916

6. Imóveis a comercializar

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2025	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Imóveis concluídos	**842**	492	568	**6.756**	12.982	4.792
Empreendimentos em desenvolvimento lançados (i)	**-**	-	-	**4.670**	6.052	8.376
Empreendimentos em desenvolvimento a lançar (ii)	**-**	-	-	**71.011**	79.579	81.744
Encargos financeiros (iii)	**-**	-	-	**111**	323	-
	842	492	568	**82.548**	98.936	94.912
Circulante	**842**	492	568	**12.258**	26.807	25.242
Não circulante	**-**	-	**-**	**70.290**	72.129	69.670

(i) Custos das unidades imobiliárias em construção, os quais compreendem os materiais aplicados, mão de obra própria ou contratada de terceiros, despesas de legalização do terreno e outros custos relacionados, incorridos durante a fase de construção do empreendimento.
(ii) Substancialmente representado por terrenos de empreendimentos em desenvolvimento a lançar.
(iii) Juros incorridos para financiar a construção dos empreendimentos obtidos por meio de CCB-Imobiliário e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

6.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos para financiar a construção dos empreendimentos imobiliários obtidos por meio de CCB-Imobiliário e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) estão contabilizados nas rubricas de “Unidades em desenvolvimento lançados” de acordo com o OCPC 01 – Entidades de Incorporação Imobiliária, estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Referentes aos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2025, foram capitalizados, nas contas de imóveis a comercializar, custo de captação/estruturação e juros no montante líquido de R$35.862 no consolidado (R$ 26.728 em 31 de dezembro de 2024). Em 31 de dezembro 2025, 2024 e 2023 não havia financiamento à produção na controladora, assim como em 31 de dezembro de 2023 no consolidado.

7. Partes relacionadas

A Administração identificou como partes relacionadas seus acionistas, companhias controladas, outras companhias ligadas aos mesmos acionistas, seus administradores, seus conselheiros, os demais membros do pessoal-chave da administração e seus familiares, conforme definições contidas no Pronunciamento CPC 5 (R1) - Divulgações de partes relacionadas. As principais transações com partes relacionadas e seus efeitos estão descritos a seguir:

Adiantamento para partes relacionadas

Os valores apresentados a seguir referem-se a adiantamentos realizados por controladas, coligadas e parceiros da Companhia, cujos montantes possuem garantia lastreada nos terrenos incorporados pelas respectivas sociedades. Esses ativos asseguram a recuperação dos valores adiantados, reforçando a solidez e a segurança das operações entre as partes relacionadas.

A Companhia adota um modelo de gestão financeira centralizada, no qual os recursos provenientes das Sociedades de Propósito Específico (SPEs) são enviados para a controladora para composição de um caixa único. Esse procedimento permite a otimização do uso dos recursos financeiros, maior eficiência na alocação de capital entre os empreendimentos e melhor capacidade de planejamento e cumprimento das obrigações operacionais e financeiras do grupo.

	Controladora					
	2025		2024 (reapresentado)		2023 (reapresentado)	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Partes relacionadas (controladas e coligadas):						
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	**54.982**	**-**	63.802	-	35.133	-
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP.	**382**	**255**	382	255	382	255
AR Agropecuária S.A. SPE.	**30.298**	**-**	28.338	-	26.858	-
FGR Urbanismo Campinas SPE Ltda.	**1.708**	**-**	1.708	-	1.128	-
FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE	**23.441**	**-**	24.821	-	12.671	4.788
FGR Urbanismo Natal SPE - Ltda.	**-**	**5.404**	-	4.788	120	-
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	**3.039**	**-**	3.039	-	3.039	-
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	**-**	**-**	30	-	-	-
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda.	**-**	**-**	-	-	5.191	-
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	**12.533**	**-**	12.503	-	12.493	-
Sociedade 16 Parceria Imobiliária SPE Ltda.	**1.433**	**-**	568	-	517	-
SPE 11 Parceria imobiliária SPE Ltda.	**148**	**-**	148	-	148	-
SPE 12 Parceria imobiliária SPE Ltda.	**109**	**-**	93	-	29	-
FGR Jardins Ancora SPE Ltda.	**900**	**-**	-	-	8.310	-
FGR Casas Jardins Marselha/Lyon SPE Ltda.	**399.217**	**-**	237.562	-	83.555	-
Market Empreendedora S.A.	**7**	**-**	-	3	-	23
FGR Casas Jardins Nápoles/Bolonha SPE Ltda.	**38.756**	**-**	38.356	-	48.156	-
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	**12.722**	**-**	6.050	-	-	-
FGR Jardins Gramados SPE – Ltda.	**61.482**	**-**	47.595	-	21.125	-
FGR Casas Jardins Porto/Barcelona SPE - Ltda.	**42.585**	**-**	37.185	-	38.629	-
FGR Casas Jardins Sevilha SPE Ltda.	**1.840**	**-**	1.840	-	1.820	-
FGR Casas Jardins Capri/Parma SPE Ltda.	**53.422**	**-**	42.292	-	77.556	-
FGR Casas Jardins França SPE Ltda.	**24.201**	**-**	23.264	-	28.715	-
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda.	**8.794**	**-**	1.959	-	-	11.994
FGR Incorporações Jardins Cannes SPE Ltda.	**28.794**	**-**	18.625	-	4.032	-
FGR Incorporações Jardins Turim SPE Ltda.	**33.418**	**-**	8.041	-	-	4.690
FGR Construtora e Incorporadora SPE Belém Ltda.	**16.657**	**-**	16.657	-	16.657	-
FGR Incorporações Jardins Treviso Residencial Ltda.	**202**	**-**	123	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Berlim SPE Ltda.	**41.181**	**-**	16.202	-	-	377
FGR Incorporações Jardins Grécia Ltda.	**14.297**	**-**	3.751	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Fama 2 Ltda.	**1.077**	**-**	1.054	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Montreal Ltda.	**10.967**	**-**	-	-	-	-
FGR Casas Jardins Cannes SPE Ltda. (i)	**125.467**	**-**	-	136.669	-	4.520
FGR Incorporações Fazenda Vargem Bonita Ltda	**327**	**-**	-	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Genova Ltda.	**300**	**-**	-	-	-	-
FGR Incorporações Fazenda Dourados Ltda	**112**	**-**	-	-	-	-
FGR Participações S/A	**12.411**	**-**	-	-	-	1.557
FGR - Incorporações Jardins Londres SPE Ltda	**-**	**57.119**	-	66.871	-	102.385
FGR Empreendimentos Imobiliários	**-**	**-**	-	600	-	600
FGR Incorporações Jardins Roma SPE Ltda	**-**	**17.458**	-	19.557	-	8.758
FGR Incorporações Jardins Frankfurt SPE Ltda	**-**	**136.356**	-	67.229	-	67.594
FGR Incorporações Jardins Miami Ltda	**-**	**9.857**	-	58.450	2.209	-
FGR Incorporações Jardins Quebec SPE	**-**	**15.025**	-	2.432	2.449	-
Outros	**1.455**	**-**	590	-	978	-
	1.058.664	**241.474**	**636.578**	**356.854**	**431.900**	**207.541**

(i) O valor foi liquidado em 2025 por meio de captação financeira realizada pela controladora, com posterior cumprimento da obrigação perante a SPE mediante a amortização dos recursos anteriormente adiantados, conforme a política de caixa único descrita na Nota Explicativa 7.

Os fluxos de recebimentos e pagamentos das SPEs são realizados por meio de transferências internas para a Companhia, que administra centralizadamente a liquidez necessária para cada projeto, respeitando a segregação contábil, os contratos de financiamento e demais obrigações regulatórias aplicáveis.

Esse modelo operacional não altera a autonomia contábil das SPEs, mas visa exclusivamente à gestão integrada da tesouraria, garantindo maior eficiência e controle sobre o fluxo financeiro consolidado.

	Controladora					
	31/12/2025		31/12/2024 (reapresentado)		31/12/2023 (reapresentado)	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Partes relacionadas (parceiros imobiliários):						
Parceiro - Marabá	**11.537**	**-**	11.539	-	10.852	-
Parceiro - AR Agropecuária	**96.447**	**-**	71.027	-	66.801	-
Parceiro - SPE Campinas	**55.697**	**-**	49.788	-	41.853	-
Parceiro – Cannes	**1.757**	**-**	2.127	-	2.320	-
Parceiro – GPL	**2.915**	**-**	2.916	-	2.742	-
Parceiro – Sebba	**596**	**-**	572	-	546	-
	168.949	-	137.969	-	125.114	-
	1.227.613	**241.474**	774.547	356.854	557.014	207.541
Circulante	**-**	**5.659**	-	5.046	-	5.066
Não circulante	**1.227.613**	**235.815**	774.547	351.808	557.014	202.475

	Consolidado					
	31/12/2025		31/12/2024 (reapresentado)		31/12/2023 (reapresentado)	
Partes relacionadas (parceiros):	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Parceiro - AR Agropecuária	**96.447**	**-**	71.097	-	66.871	-
Parceiro – Ibiza	**-**	**-**	65	-	65	-
Parceiro – Marabá	**11.537**	**-**	11.539	-	10.852	-
FGR Urbanismo Natal SPE – Ltda.	**4.246**	**430**	3.762	160	3.762	203
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	**12.722**	**-**	6.050	-	-	-
FGR Incorporadora e Construtora SPE Belém Ltda	**16.657**	**-**	16.657	-	16.657	-
Parceiro - SPE Campinas	**55.697**	**-**	49.788	-	41.853	-
Parceiro - Mata do Algodão	**-**	**-**	2.430	-	-	-
Parceiro - GPL	**2.915**	**-**	2.916	-	2.742	-
Parceiro - Cannes	**1.757**	**-**	2.127	-	2.320	-
Parceiro - Sebba	**596**	**-**	572	-	547	-
FGR Participações S/A (i)	**12.411**	**-**	-	-	-	-
Outros	**183**	**-**	111	-	113	-
	215.168	**430**	167.114	160	145.782	203
Circulante	**4.359**	**430**	6.370	160	3.940	203
Não Circulante	**210.809**	**-**	160.744	-	141.842	-

(i) Referente ao valor a receber da cessão do ativo e passivo relacionado a uma aeronave para a controladora FGR Participações S.A, conforme mencionado na Nota explicativa 9.

Remuneração do pessoal chave da administração

Em 2025, a remuneração do pessoal-chave da administração, incluindo participação nos resultados, findos, totalizou R$3.109. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, essa remuneração totalizou R$12.320 e R$11.450, respectivamente.

8. Investimentos

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2025	31/12/2024 (reapresentado)	31/12/2023 (reapresentado)	31/12/2025	31/12/2024 (reapresentado)	31/12/2023 (reapresentado)
Investimentos em empresas controladas	**1.468.880**	967.062	585.490	**-**	-	-
Investimentos em empresas coligadas	**41.057**	38.017	18.685	**41.057**	38.017	18.685
Outros investimentos	**11.151**	6.602	1.265	**11.929**	8.287	1.774
	1.521.088	1.011.681	605.440	**52.986**	46.304	20.459
Provisão para perda em investimentos	**(51.852)**	(45.932)	(81.133)	**-**	-	-
	1.469.236	965.749	524.307	**52.986**	46.304	20.459

8.1. Composição dos investimentos

Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos:

	Participação - %			Ativo			Passivo			Patrimônio Líquido		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Investidas consolidadas												
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	**66,73**	66,73	66,73	462	1.497	1.438	15	57	63	447	1.440	1.375
FGR Urbanismo Jardins Verona S.A. - SPE.	**-**	50,00	50,00	-	322	308	-	33	34	-	289	274
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	**99,50**	99,50	99,50	399.360	359.629	402.966	81.208	93.041	145.302	318.152	266.588	257.664
FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE	**55,00**	55,00	55,00	51.040	57.637	62.607	37.982	45.244	45.710	13.058	12.393	16.897
FGR Negócios Imobiliários S.A.	**99,50**	99,50	99,50	1.505	1.537	1.387	177	168	159	1.328	1.369	1.228
FGR Urbanismo Natal SPE - Ltda.	**56,00**	56,00	56,00	15.505	17.464	19.361	786	1.061	1.392	14.719	16.403	17.969
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP.	**75,00**	75,00	75,00	446	453	452	382	382	382	64	71	70
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP.	**80,00**	80,00	80,00	816	761	696	273	281	248	543	480	448
FGR Urbanismo Vila Velha S.A. - SPE.	**52,00**	52,00	52,00	14.959	17.453	17.813	944	1.244	1.017	14.015	16.209	16.796
FGR Urbanismo Jardins Munique SPE - Ltda.	**50,00**	50,00	50,00	5.887	5.505	5.197	2.073	2.092	2.109	3.814	3.413	3.088
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	**50,00**	50,00	50,00	4.040	4.040	4.040	3.039	3.039	3.039	1.001	1.001	1.001
Market Empreendedora S.A.	**99,99**	99,99	99,99	31	40	55	8	-	-	23	40	55
FGR Jardins Genova Ltda. – SPE	**99,99**	99,99	99,99	1.288	3.614	3.551	1.220	805	709	68	2.809	2.842
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	**50,00**	50,00	50,00	6.182	8.547	11.549	403	636	852	5.779	7.911	10.697
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda.	**50,00**	50,00	50,00	65.821	46.393	5.107	39.645	41.934	5.298	26.176	4.459	(191)
FGR Urbanismo Jardins Sevilha SPE Ltda.	**50,00**	50,00	50,00	20.313	22.426	25.208	9.361	1.645	1.921	10.952	20.781	23.287
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	**50,00**	50,00	50,00	64.232	71.125	87.112	16.878	20.550	31.249	47.354	50.575	55.863
SPE 12 Parceria imobiliária SPE Ltda.	**99,00**	99,00	99,00	111	94	30	110	93	29	1	1	1
FGR Jardins Ancora SPE Ltda.	**61,06**	61,06	61,06	80.063	87.920	95.030	40.749	6.069	14.930	39.314	81.851	80.100
FGR Urbanismo Campinas SPE Ltda.	**99,86**	99,86	99,86	2.470	2.471	1.920	1.815	1.815	1.235	655	656	685
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda. (iii)	**100,00**	99,00	99,00	50.834	52.819	50.196	48.909	59.901	56.325	1.924	(7.082)	(6.129)
FGR Jardins Gramados SPE – Ltda.	**99,00**	99,00	99,00	266.710	240.336	163.369	177.225	250.935	138.316	89.485	(10.598)	25.052
FGR Casas Jardins Marselha/Lyon SPE Ltda.	**100,00**	99,00	99,00	959.343	743.647	245.531	564.399	468.310	185.920	394.944	275.337	59.611
FGR Casas Jardins Capri/Parma SPE Ltda.	**100,00**	99,00	99,00	72.380	60.460	96.681	63.679	53.778	91.463	8.701	6.682	5.218
FGR Casas Jardins Sevilha SPE Ltda.	100,00	100,00	92,00	3.593	3.342	3.083	2.042	2.037	2.009	1.551	1.305	1.074
FGR Incorporações Jardins Quebec SPE Ltda.(iii)	**99,00**	99,00	99,00	165.171	157.605	13.043	111.495	104.884	13.067	53.676	52.720	(24)
FGR Casas Jardins França SPE Ltda.	**100,00**	99,00	99,00	44.423	43.046	53.561	37.153	37.919	41.187	7.270	5.127	12.374
FGR Incorporações Jardins Londres SPE Ltda.	**99,00**	99,00	99,00	130.972	152.551	143.967	78.276	115.365	129.007	52.696	37.186	14.960
FGR Incorporações Jardins Cannes SPE Ltda. (iii)	**99,00**	99,00	99,00	67.651	48.590	20.453	60.671	70.134	32.596	6.980	(21.544)	(12.143)
FGR Casas Jardins Cannes SPE Ltda. (iii)	**100,00**	99,00	99,00	251.082	183.860	14.340	145.202	173.841	14.882	105.880	10.019	(542)
FGR Incorporações Jardins Berlim SPE Ltda.(iii)	**99,00**	99,00	99,00	531.643	192.954	48.624	355.469	180.319	71.222	176.174	12.635	(22.598)
FGR Incorporações Jardins Frankfurt SPE Ltda.	**100,00**	99,00	99,00	252.761	219.585	149.530	233.512	154.464	116.853	19.249	65.119	32.676
FGR Incorporações Jardins Turim SPE Ltda.	**50,00**	50,00	50,00	148.944	73.819	27.454	49.464	24.029	18.846	99.480	49.790	8.608
FGR Incorporações Jardins Roma SPE Ltda.	**58,00**	58,00	58,00	27.190	29.961	15.786	23.551	29.960	15.632	3.639	1	154
FGR Incorporações Jardins Modena SPE Ltda.	**50,00**	50,00	50,00	227	220	79	167	160	1	60	60	78
FGR Incorporações Jardins Grécia Ltda. (iii)	**99,00**	99,00	99,00	132.076	7.424	365	95.505	8.252	364	36.571	(828)	1
FGR Incorporações Jardins Miami Ltda.	**100,00**	100,00	100,00	100.047	202.855	89.433	66.970	166.331	65.995	33.077	36.522	23.437
Subtotal (a)				**3.939.578**	**3.122.002**	**1.881.322**	**2.350.757**	**2.120.808**	**1.249.363**	**1.588.820**	**1.001.190**	**631.956**

	Participação - %			Ativo			Passivo			Patrimônio Líquido		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Investidas consolidadas												
AR Agropecuária S.A. SPE. (i)	**99,00**	50,10	50,10	8.422	8.552	8.490	30.323	28.359	26.871	(21.901)	(19.807)	(12.261)
SPE 11 Parceria imobiliária SPE Ltda. (iii)	**99,00**	99,00	99,00	18	19	19	148	148	149	(130)	(129)	(1)
FGR Casas Jardins Nápoles/Bolonha SPE Ltda. (iii)	**100,00**	99,00	99,00	34.102	34.392	46.746	51.180	51.248	61.972	(17.078)	(16.856)	1
FGR Casas Jardins Porto/Barcelona SPE - Ltda. (iii)	**100,00**	99,00	99,00	31.984	29.730	41.092	45.261	42.435	53.353	(13.277)	(12.705)	-
Sociedade 16 Parceria Imobiliária SPE Ltda. (iii)	**99,00**	99,00	99,00	43.880	42.860	42.809	43.886	42.862	42.810	(6)	(2)	-
FGR Incorporações Jardins Jodel Ltda. (iii)	**99,00**	99,00	99,00	627	390	5	628	391	4	(1)	(1)	-
FGR Incorporações Jardins Fama 2 Ltda. (iii)	**100,00**	100,00	100,00	1.076	1.053	-	1.077	1.054	-	(1)	(1)	-
FGR Incorporações Fazenda Vargem Bonita Ltda.(iii)	**100,00**	-	-	310	-	-	327	-	-	(17)	-	-
FGR Incorporações Jardins Treviso Residencial Ltda.	**100,00**	100,00	100,00	202	132	-	202	132	-	-	-	-
Sociedade 27 Parceria Imobiliária Ltda.	**100,00**	100,00	99,00	664	-	-	664	-	-	-	-	-
Sociedade 29 Parceria Imobiliária Ltda.	**100,00**	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Montreal Ltda. (iii)	**100,00**	100,00	-	72.740	71	-	53.087	71	-	19.653	-	-
FGR Incorporações Fazenda Dourados Ltda.	**100,00**	-	-	118	-	-	117	-	-	1	-	-
Casas Jardins S/A 9iii)	-	-	100,00	-	-	(810)	-	-	1	-	-	(811)
Subtotal (b)				**194.143**	**117.199**	**138.351**	**226.900**	**166.700**	**185.160**	**(32.757)**	**(49.501)**	**(13.072)**
Investidas coligadas												
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda. (ii)	**38,94**	37,00	32,47	234.646	218.902	183.347	30.538	28.725	33.029	204.107	190.177	150.318
Vega Construtora XXIII Ltda.	**7,65**	7,65	7,65	41.918	54.141	28.047	24.343	30.200	6.642	17.575	23.941	21.405
Subtotal (c)				**276.564**	**273.043**	**211.394**	**54.881**	**58.925**	**39.671**	**221.682**	**214.118**	**171.723**
Total (a) + (b) + (c)				**4.410.285**	**3.512.244**	**2.231.067**	**2.632.538**	**2.346.433**	**1.474.194**	**1.777.745**	**1.165.807**	**790.607**

	Participação - %			Resultado			Investimento			Equivalência Patrimonial		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Investidas consolidadas												
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	**99,50**	99,50	99,50	51.563	8.924	221.609	316.561	265.256	256.376	51.305	8.880	220.501
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP.	**80,00**	80,00	80,00	63	32	20	435	384	358	51	26	16
FGR Urbanismo Vila Velha S.A. - SPE.	**52,00**	52,00	52,00	1.347	293	1.011	7.287	8.428	8.734	700	152	526
FGR Urbanismo Jardins Munique SPE - Ltda.	**50,00**	50,00	50,00	402	325	258	1.907	1.706	1.544	201	162	129
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	**50,00**	50,00	50,00	-	-	-	501	501	501	-	-	-
Market Empreendedora S.A.	**99,99**	99,99	99,99	(17)	(15)	558	(715)	40	55	(328)	(15)	542
FGR Jardins Genova Ltda. – SPE	**99,99**	99,99	99,99	(2.741)	(32)	543	68	2.809	2.841	(2.741)	(32)	543
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	**50,00**	50,00	50,00	(253)	635	437	2.889	3.956	5.349	(127)	317	218
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda.	**50,00**	50,00	50,00	60.751	25.261	(49)	13.089	2.230	(96)	30.375	12.632	(25)
FGR Urbanismo Jardins Sevilha SPE Ltda.	**50,00**	50,00	50,00	1.755	2.485	2.371	5.475	10.390	11.643	877	1.242	1.185
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	**50,00**	50,00	50,00	2.656	104	4.577	23.677	25.288	27.932	1.328	52	2.288
FGR Jardins Ancora SPE Ltda.	**61,06**	61,06	61,06	2.588	8.369	7.845	24.004	49.978	48.909	1.581	5.110	4.790
FGR Urbanismo Campinas SPE Ltda.	**99,86**	99,86	99,86	-	(29)	-	655	655	684	-	(29)	-
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda.	**100,00**	99,00	99,00	(3.596)	10.503	8.004	1.923	5.361	(3.891)	(3.596)	9.252	6.778
FGR Casas Jardins Nápoles/Bolonha SPE Ltda. (iii)	**100,00**	99,00	99,00	(222)	(1.630)	2.450	(15.209)	(14.819)	(15.074)	(222)	(1.614)	2.425
FGR Jardins Gramados SPE – Ltda.	**99,00**	99,00	99,00	13.443	43.111	38.945	87.803	74.572	39.768	13.231	34.804	30.680
FGR Casas Jardins Porto/Barcelona SPE - Ltda. (iii)	**100,00**	99,00	99,00	(572)	(444)	(2.079)	(13.278)	(12.578)	(12.138)	(572)	(440)	(2.058)
Sociedade 16 Parceria Imobiliária SPE Ltda. (iii)	**99,00**	99,00	99,00	(5)	(1)	-	(6)	(1)	-	(5)	(1)	-
FGR Casas Jardins Marselha/Lyon SPE Ltda.	**100,00**	99,00	99,00	119.607	215.726	61.193	394.945	272.584	59.015	119.607	213.569	60.581
FGR Casas Jardins Capri/Parma SPE Ltda.	**100,00**	99,00	99,00	2.019	1.464	(1.636)	8.701	6.615	5.166	2.019	1.449	(1.620)
FGR Casas Jardins Sevilha SPE Ltda.	**100,00**	100,00	92,00	247	231	208	1.551	1.304	988	247	231	192
FGR Incorporações Jardins Quebec SPE Ltda.	**99,00**	99,00	99,00	956	52.745	(17)	53.578	52.632	-	946	52.632	-
FGR Casas Jardins França SPE Ltda.	**100,00**	99,00	99,00	2.143	(7.248)	6.271	7.269	5.076	12.251	2.143	(7.175)	6.208
FGR Incorporações Jardins Londres SPE Ltda.(iii)	**99,00**	99,00	99,00	10.938	26.382	(20.233)	52.126	41.302	15.599	10.824	25.703	(20.447)
FGR Incorporações Jardins Cannes SPE Ltda.	**99,00**	99,00	99,00	11.757	7.366	(15.544)	23.510	11.871	4.578	11.639	7.293	1.211
FGR Casas Jardins Cannes SPE Ltda. (iii)	**100,00**	99,00	99,00	95.861	10.560	(221)	89.113	(6.848)	(17.260)	95.861	10.455	(16.968)
FGR Incorporações Jardins Berlim SPE Ltda.(iii)	**99,00**	99,00	99,00	148.172	50.601	(3.651)	174.259	27.569	(22.526)	146.690	50.095	(3.614)
FGR Incorporações Jardins Frankfurt SPE Ltda. (iii)	**100,00**	99,00	99,00	(2.448)	(10.979)	32.709	19.250	21.916	33.643	(2.448)	(10.869)	33.674
FGR Incorporações Jardins Turim SPE Ltda.	**50,00**	50,00	50,00	62.555	45.670	7.140	49.740	24.895	4.304	31.278	22.835	3.570
FGR Incorporações Jardins Roma SPE Ltda.	**58,00**	58,00	58,00	18.327	2.748	6.290	2.111	1	89	10.629	1.594	3.648
FGR Incorporações Jardins Modena SPE Ltda.	**50,00**	50,00	50,00	-	(18)	(1)	30	30	39	-	(9)	-
FGR Incorporações Jardins Grécia Ltda. (iii)	**99,00**	99,00	99,00	37.399	(829)	-	36.599	(820)	1	37.419	(821)	-
FGR Incorporações Jardins Miami Ltda.	**100,00**	100,00	100,00	1.888	7.752	23.436	33.078	31.190	23.437	1.888	7.753	23.436
FGR Incorporações Jardins Montreal Ltda. (iii)	**100,00**	100,00	-	19.653	(1)	-	19.655	-	-	19.653	(1)	-
Subtotal (a)				**656.236**	**500.061**	**382.444**	**1.422.581**	**913.473**	**492.819**	**580.453**	**445.232**	**358.409**

	Participação - %			Resultado do exercício			Investimento			Equivalência Patrimonial		

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Investidas consolidadas												
SPE 11 Parceria imobiliária SPE Ltda. (iii)	**99,00**	99,00	99,00	-	-	-	(129)	(129)	(128)	-	-	-
SPE 12 Parceria imobiliária SPE Ltda.	**99,00**	99,00	99,00	-	-	-	1	1	1	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Jodel Ltda. (iii)	**99,00**	99,00	99,00	(1)	(2)	-	(2)	(2)	-	(1)	(2)	-
Casas Jardins S/A	**-**	**-**	100,00	-	-	461	(811)	(811)	(811)	-	-	461
FGR Incorporações Jardins Treviso Residencial Ltda.	**100,00**	100,00	100,00	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)	-
Sociedade 27 Parceria Imobiliária Ltda.	**100,00**	100,00	99,00	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Fama 2 Ltda. (iii)	**100,00**	100,00	100,00	-	(2)	-	(1)	(1)	-	-	(2)	-
Sociedade 29 Parceria Imobiliária Ltda.	**100,00**	100,00	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-
FGR Incorporações Fazenda Vargem Bonita Ltda.	**100,00**	-	-	(18)	-	-	(19)	-	-	(19)	-	-
AR Agropecuária S.A. SPE. (i)	**99,00**	50,10	50,10	(1.789)	(1.426)	(1.348)	(21.682)	(9.923)	(9.209)	(1.771)	(714)	(675)
FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE	**55,00**	55,00	55,00	665	(4.504)	(8.448)	7.182	6.816	9.293	366	(2.477)	(4.646)
FGR Negócios Imobiliários S.A.	**99,50**	99,50	99,50	23	141	21	1.320	1.362	1.222	23	140	21
FGR Urbanismo Natal SPE - Ltda.	**56,00**	56,00	56,00	(1.684)	(1.566)	(2.823)	8.243	9.186	10.063	(943)	(877)	(1.581)
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP.	**75,00**	75,00	75,00	(6)	-	(9)	48	53	53	(5)	-	(6)
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	**66,73**	66,73	66,73	(393)	65	52	297	960	917	(263)	43	35
FGR Urbanismo Jardins Verona S.A. - SPE.	**-**	50,00	50,00	-	16	23	-	145	137	1	8	11
Subtotal (b)				**(3.204)**	**(7.279)**	**(12.071)**	**(5.552)**	**7.658**	**11.538**	**(2.612)**	**(3.882)**	**(6.380)**
Subtotal (a) + (b)				**653.032**	**492.782**	**370.373**	**1.417.029**	**921.131**	**504.357**	**577.841**	**441.350**	**352.029**
Investidas coligadas												
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	**38,94**	37,00	32,47	33.444	52.293	8.028	39.949	36.186	17.047	16.722	26.147	4.014
Vega Construtora XXIII Ltda.	**7,65**	7,65	7,65	(3.090)	8.168	6.551	1.108	1.831	1.637	(236)	625	501
Subtotal (c)				**30.354**	**60.461**	**14.579**	**41.057**	**38.017**	**18.684**	**16.486**	**26.772**	**4.515**
Outros investimentos (d)				-	-	-	**11.151**	**6.602**	**1.265**	**-**	-	-
Total (a) + (b) + (c) + (d)				**683.386**	**553.243**	**384.952**	**1.469.237**	**965.750**	**524.306**	**594.327**	**468.122**	**356.544**

(i) Mudança de estrutura societária da parceria, resultando no aumento da participação societária de 50,10% para 99%. Trata-se de uma transação entre sócios, cujos efeitos foram registrados diretamente no patrimônio líquido.
(ii) Conforme Contrato de Parceria, a FGR detém 50% do negócio, participação está refletida na equivalência patrimonial. A participação efetiva é apurada com base no patrimônio líquido anterior, aplicando-se o percentual de participação previsto no referido contrato, com reflexo anual no aumento de sua participação, até que se alcance a participação igualitária, nos termos contratuais.
(iii) Empresas com Provisão para perda de investimento em 31/12/2025 , 31/12/2024 e 31/12/2023.

8.2. Movimentação dos investimentos

Investidas consolidadas	Saldo inicial 31/12/2024	Equivalência patrimonial	Aporte	Distribuição de lucros	Distribuição de lucros desproporcional	Compra / venda e ajuste de investimentos	Reclassificação Ativo e Provisão para perda de investimento	Saldo final 31/12/2025
FGR Casas Jardins Capri/Parma SPE Ltda.	6.615	2.019	-	-	-	67	-	8.701
FGR Casas Jardins França SPE Ltda.	5.076	2.143	-	-	-	50	-	7.269
FGR Casas Jardins Frankfurt SPE Ltda.	21.916	(2.448)	-	-	-	(218)	-	19.250
FGR Casas Jardins Marselha/Lyon SPE Ltda.	272.584	119.607	-	-	-	2.754	-	394.945
FGR Casas Jardins Sevilha SPE Ltda.	1.304	247	-	-	-	-	-	1.551
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	960	(263)	-	(400)	-	-	-	297
FGR Incorporações Jardins Cannes SPE Ltda.	11.871	11.639	-	-	-	-	-	23.510
FGR Incorporações Jardins Londres SPE Ltda.	41.302	10.824	-	-	-	-	-	52.126
FGR Incorporações Jardins Miami Ltda.	31.190	1.888	-	-	-	-	-	33.078
FGR Incorporações Jardins Modena SPE Ltda.	30	-	-	-	-	-	-	30
FGR Incorporações Jardins Montreal Ltda.	-	19.653	-	-	-	2	-	19.655
FGR Incorporações Jardins Quebec SPE Ltda.	52.632	946	-	-	-	-	-	53.578
FGR Incorporações Jardins Roma SPE Ltda.	1	10.629	-	-	(8.519)	-	-	2.111
FGR Incorporações Jardins Treviso Residencial Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Turim SPE Ltda.	24.895	31.278	-	-	(6.433)	-	-	49.740
FGR Jardins Ancora SPE LTDA	49.978	1.581	-	(26.486)	(1.069)	-	-	24.004
FGR Jardins Genova Ltda - SPE	2.809	(2.741)	-	-	-	-	-	68
FGR Jardins Gramados SPE – Ltda.	74.572	13.231	-	-	-	-	-	87.803
FGR Negócios Imobiliários S.A.	1.362	23	-	-	-	(65)	-	1.320
FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE	6.816	366	-	-	-	-	-	7.182
FGR Urbanismo Campinas SPE Ltda.	655	-	-	-	-	-	-	655
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	265.256	51.305	-	-	-	-	-	316.561
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP.	53	(5)	-	-	-	-	-	48
FGR Urbanismo Jardins Munique SPE - Ltda.	1.706	201	-	-	-	-	-	1.907
FGR Urbanismo Jardins Sevillha SPE - Ltda.	10.390	877	-	(5.792)	-	-	-	5.475
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	3.956	(127)	-	(940)	-	-	-	2.889
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP.	384	51	-	-	-	-	-	435
FGR Urbanismo Jardins Verona S.A. - SPE.	145	1	-	-	-	(146)	-	-
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	501	-	-	-	-	-	-	501
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	25.288	1.328	-	(2.967)	28	-	-	23.677
FGR Urbanismo Natal SPE - Ltda.	9.186	(943)	-	-	-	-	-	8.243
FGR Urbanismo Vila Velha S.A. - SPE.	8.428	700	-	(1.841)	-	-	-	7.287
Market Empreendedora S.A.	40	(328)	-	-	-	(427)	715	-
Sociedade 29 Parceria Imobiliária Ltda.	1	-	-	-	-	-	-	1
SPE 12 Parceria imobiliária SPE Ltda.	1	-	-	-	-	-	-	1
FGR Incorporações Jardins Berlim SPE Ltda.	27.569	146.690	-	-	-	-	-	174.259
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda.	5.361	(3.596)	-	-	-	158	-	1.923
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda.	2.230	30.375	-	(15.613)	(3.903)	-	-	13.089
FGR Casas Jardins Cannes SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	89.113	89.113
FGR Incorporações Jardins Grécia Ltda.	-	-	-	-	-	-	36.599	36.599
Subtotal (a)	**967.063**	**447.151**	**-**	**(54.039)**	**(19.896)**	**2.175**	**126.427**	**1.468.881**

Investidas coligadas								
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	36.186	16.722	-	(12.958)	-	(1)	-	39.949
Vega Construtora XXIII Ltda.	1.831	(236)	-	(1.742)	-	1.255	-	1.108
Subtotal (b)	**38.017**	**16.486**	**-**	**(14.700)**	**-**	**1.254**	**-**	**41.057**

Investidas consolidadas (Provisão para perda de investimento	**Saldo inicial**	**Equivalência patrimonial**	**Aporte**	**Distribuição de lucros**	**Distribuição de Lucros desproporcional**	**Compra / venda e ajuste de investimentos**	**Reclassificação Ativo e Provisão para perda de investimento**	**Saldo final**
AR Agropecuária S.A. SPE	(9.923)	(1.771)	-	-	-	(9.988)	-	(21.682)
CASAS Jardins S/A	(811)	-	-	-	-	-	-	(811)
FGR Casas Jardins Cannes SPE Ltda.	(6.848)	95.861	-	-	-	100	(89.113)	-
FGR Casas Jardins Nápoles/Bolonha SPE Ltda.	(14.819)	(222)	-	-	-	(168)	-	(15.209)
FGR Casas Jardins Porto/Barcelona SPE - Ltda.	(12.578)	(572)	-	-	-	(128)	-	(13.278)
SPE 11 Parceria imobiliária SPE Ltda.	(129)	-	-	-	-	-	-	(129)
Sociedade 16 Parceria Imobiliária SPE Ltda.	(1)	(5)	-	-	-	-	-	(6)
FGR Incorporações Jardins Fama 2 Ltda.	(1)	-	-	-	-	-	-	(1)
FGR Incorporações Jardins Grécia Ltda.	(820)	37.419	-	-	-	-	(36.599)	-
FGR Incorporações Fazenda Vargem Bonita Ltda.	-	(19)	-	-	-	-	-	(19)
Market Empreendedora S.A.	-	-	-	-	-	-	(715)	(715)
FGR Incorporações Jardins Jodel Ltda.	(2)	(1)	-	-	-	1	-	(2)
Subtotal (c)	**(45.932)**	**130.690**	**-**	**-**	**-**	**(10.183)**	**(126.427)**	**(51.852)**
Outros investimentos (cotas de capital) (d)	6.601	-	-	-	-	4.549	-	11.151
Total 31/12/2025 (a+b+c+d)	**965.749**	**594.327**	-	**(68.738)**	**(19.896)**	**(2.205)**	**-**	**1.469.237**

Investidas consolidadas	Saldo inicial 31/12/2023	Equivalência patrimonial	Aporte	Distribuição de lucros	Distribuição de Lucros desproporcional	Compra / venda e ajuste de investimentos	Reclassificação Ativo e Provisão para perda de investimento	Saldo final 31/12/2024
FGR Casas Jardins Capri/Parma SPE Ltda.	5.166	1.449	-	-	-	-	-	6.615
FGR Casas Jardins França SPE Ltda.	12.251	(7.175)	-	-	-	-	-	5.076
FGR Casas Jardins Frankfurt SPE Ltda.	33.643	(10.869)	-	-	-	(858)	-	21.916
FGR Casas Jardins Marselha/Lyon SPE Ltda.	59.015	213.569	-	-	-	-	-	272.584
FGR Casas Jardins Sevilha SPE Ltda.	988	231	-	-	-	85	-	1.304
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	917	43	-	-	-	-	-	960
FGR Incorporações Jardins Cannes SPE Ltda.	4.578	7.293	-	-	-	-	-	11.871
FGR Incorporações Jardins Fama 2 Ltda.	-	(2)	1	-	-	-	1	-
FGR Incorporações Jardins Grécia Ltda.	1	(821)	-	-	-	-	820	-
FGR Incorporações Jardins Jodel Ltda.	-	(2)	-	-	-	-	2	-
FGR Incorporações Jardins Londres SPE Ltda.	15.599	25.703	-	-	-	-	-	41.302
FGR Incorporações Jardins Miami Ltda.	23.437	7.753	-	-	-	-	-	31.190
FGR Incorporações Jardins Modena SPE Ltda.	39	(9)	-	-	-	-	-	30
FGR Incorporações Jardins Montreal Ltda.	-	(1)	1	-	-	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Quebec SPE Ltda.	-	52.632	-	-	-	-	-	52.632
FGR Incorporações Jardins Roma SPE Ltda.	89	1.594	-	-	(1.682)	-	-	1
FGR Incorporações Jardins Treviso Residencial Ltda.	-	(1)	1	-	-	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Turim SPE Ltda.	4.304	22.835	-	-	(2.244)	-	-	24.895
FGR Jardins Ancora SPE Ltda	48.909	5.110	-	(971)	(3.070)	-	-	49.978
FGR Jardins Genova Ltda - SPE	2.841	(32)	-	-	-	-	-	2.809
FGR Jardins Gramados SPE – Ltda.	39.768	34.804	-	-	-	-	-	74.572
FGR Negócios Imobiliários S.A.	1.222	140	-	-	-	-	-	1.362
FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE	9.293	(2.477)	-	-	-	-	-	6.816
FGR Urbanismo Campinas SPE Ltda.	684	(29)	-	-	-	-	-	655
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	256.376	8.880	-	-	-	-	-	265.256
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP.	53	-	-	-	-	-	-	53
FGR Urbanismo Jardins Munique SPE - Ltda.	1.544	162	-	-	-	-	-	1.706
FGR Urbanismo Jardins Sevillha SPE - Ltda.	11.643	1.242	-	(2.495)	-	-	-	10.390
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	5.349	317	-	(1.710)	-	-	-	3.956
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP.	358	26	-	-	-	-	-	384
FGR Urbanismo Jardins Verona S.A. - SPE.	137	8	-	-	-	-	-	145
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	501	-	-	-	-	-	-	501
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	27.932	52	-	(2.581)	(115)	-	-	25.288
FGR Urbanismo Natal SPE - Ltda.	10.063	(877)	-	-	-	-	-	9.186
FGR Urbanismo Vila Velha S.A. - SPE.	8.734	152	-	(458)	-	-	-	8.428
Market Empreendedora S.A.	55	(15)	-	-	-	-	-	40
Sociedade 16 Parceria Imobiliária SPE Ltda.	-	(1)	-	-	-	-	1	-
Sociedade 29 Parceria Imobiliária Ltda.	-	-	1	-	-	-	-	1
SPE 12 Parceria imobiliária SPE Ltda.	1	-	-	-	-	-	-	1
FGR Incorporações Jardins Berlim SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	27.569	27.569
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	5.361	5.361
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	2.230	2.230
Subtotal (a)	**585.490**	**361.684**	**4**	**(8.215)**	**(7.111)**	**(773)**	**35.984**	**967.063**

Investidas coligadas								
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	17.048	26.147	-	(7.009)	-	-	-	36.186
Vega Construtora XXIII Ltda.	1.637	625	-	(634)	-	203	-	1.831
Subtotal (b)	**18.685**	**26.772**	**-**	**(7.643)**	**-**	**203**	**-**	**38.017**

Investidas consolidadas (Provisão para perda de investimento	**Saldo inicial**	**Equivalência patrimonial**	**Aporte**	**Distribuição de lucros**	**Distribuição de Lucros desproporcional**	**Compra / venda e ajuste de investimentos**	**Reclassificação Ativo e Provisão para perda de investimento**	**Saldo final**
AR Agropecuária S.A. SPE	(9.209)	(714)	-	-	-	-	-	(9.923)
CASAS Jardins S/A	(811)	-	-	-	-	-	-	(811)
FGR Casas Jardins Cannes SPE Ltda.	(17.260)	10.455	-	-	-	(43)	-	(6.848)
FGR Casas Jardins Nápoles/Bolonha SPE Ltda.	(15.074)	(1.614)	-	-	-	1.869	-	(14.819)
FGR Casas Jardins Porto/Barcelona SPE - Ltda.	(12.138)	(440)	-	-	-	-	-	(12.578)
FGR Incorporações Jardins Berlim SPE Ltda.	(22.526)	50.095	-	-	-	-	(27.569)	-
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda.	(3.891)	9.252	-	-	-	-	(5.361)	-
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda.	(96)	12.632	-	(8.245)	(2.061)	-	(2.230)	-
SPE 11 Parceria imobiliária SPE Ltda.	(128)	-	-	-	-	(1)	-	(129)
FGR Incorporações Fazenda Vargem Bonita Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-
Sociedade 16 Parceria Imobiliária SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
FGR Incorporações Jardins Fama 2 Ltda.	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
FGR Incorporações Jardins Grécia Ltda.	-	-	-	-	-	-	(820)	(820)
FGR Incorporações Jardins Jodel Ltda.	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)
Subtotal (c)	**(81.133)**	**79.666**	**-**	**(8.245)**	**(2.061)**	**1.825**	**(35.984)**	**(45.932)**
Outros investimentos (cotas de capital) (d)	1.265	-	-	-	-	5.336		6.601
Total 31/12/2024 (a+b+c+d)	**524.307**	**468.122**	**4**	**(24.103)**	**(9.172)**	**6.591**	**-**	**965.749**

Investidas consolidadas	Saldo Inicial 31/12/2022	Aporte	Distribuição de lucros	Distribuição de Lucros desproporcional	Compra / venda e ajuste de investimentos	Equivalência patrimonial	Saldo final 31/12/2023
FGR Casas Jardins Capri/Parma SPE Ltda.	6.238	-	-	-	548	(1.620)	5.166
FGR Casas Jardins França SPE Ltda.	5.554	-	-	-	489	6.208	12.251
FGR Casas Jardins Frankfurt SPE Ltda.	(30)	-	-	-	(1)	33.674	33.643
FGR Casas Jardins Marselha/Lyon SPE Ltda.	(1.440)	-	-	-	(126)	60.581	59.015
FGR Casas Jardins Sevilha SPE Ltda.	796	-	-	-	-	192	988
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	882	-	-	-	-	35	917
FGR Incorporações Jardins Cannes SPE Ltda.	3.366	-	-	-	1	1.211	4.578
FGR Incorporações Jardins Fama 2 Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Grécia Ltda.	-	1	-	-	-	-	1
FGR Incorporações Jardins Jodel Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Londres SPE Ltda.	36.046	-	-	-	-	(20.447)	15.599
FGR Incorporações Jardins Miami Ltda.	-	1	-	-	-	23.436	23.437
FGR Incorporações Jardins Modena SPE Ltda.	-	39	-	-	-	-	39
FGR Incorporações Jardins Montreal Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Quebec SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Roma SPE Ltda.	-	1	-	(3.560)	-	3.648	89
FGR Incorporações Jardins Treviso Residencial Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Turim SPE Ltda.	4.110	-	-	(3.376)	-	3.570	4.304
FGR Jardins Ancora SPE LTDA	49.621	-	-	(5.502)	-	4.790	48.909
FGR Jardins Genova Ltda - SPE	2.298	-	-	-	-	543	2.841
FGR Jardins Gramados SPE – Ltda.	9.088	-	-	-	-	30.680	39.768
FGR Negócios Imobiliários S.A.	1.201	-	-	-	-	21	1.222
FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE	17.310	-	(3.370)	-	(1)	(4.646)	9.293
FGR Urbanismo Campinas SPE Ltda.	684	-	-	-	-	-	684
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	35.875	-	-	-	-	220.501	256.376
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP.	59	-	-	-	-	(6)	53
FGR Urbanismo Jardins Munique SPE - Ltda.	1.415	-	-	-	-	129	1.544
FGR Urbanismo Jardins Sevillha SPE - Ltda.	13.113	-	(2.655)	-	-	1.185	11.643
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	6.845	-	(1.715)	-	1	218	5.349
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP.	342	-	-	-	-	16	358
FGR Urbanismo Jardins Verona S.A. - SPE.	125	-	-	-	1	11	137
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	501	-	-	-	-	-	501
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	33.063	-	(3.610)	(3.809)	-	2.288	27.932
FGR Urbanismo Natal SPE - Ltda.	11.643	-	-	-	1	(1.581)	10.063
FGR Urbanismo Vila Velha S.A. - SPE.	9.893	-	(1.685)	-	-	526	8.734
Market Empreendedora S.A.	55	-	(542)	-	-	542	55
Sociedade 16 Parceria Imobiliária SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
Sociedade 29 Parceria Imobiliária Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
SPE 12 Parceria imobiliária SPE Ltda.	1	-	-	-	-	-	1
Subtotal (a)	**248.654**	**42**	**(13.577)**	**(16.247)**	**913**	**365.705**	**585.490**
Investidas coligadas							
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	28.824	-	(15.790)	-	-	4.014	17.048
Vega Construtora XXIII Ltda.	427	-	(197)	-	906	501	1.637
Subtotal (b)	**29.251**	**-**	**(15.987)**	**-**	**906**	**4.515**	**18.685**

Investidas consolidadas (Provisão para perda de investimento	Saldo Inicial	Aporte	Distribuição de lucros	Distribuição de Lucros desproporcional	Compra / venda e ajuste de investimentos	Equivalência patrimonial	Saldo final
AR Agropecuária S.A. SPE	(8.534)	-	-	-	-	(675)	(9.209)
CASAS Jardins S/A	(679)	-	-	-	(593)	461	(811)
FGR Casas Jardins Cannes SPE Ltda.	(292)	-	-	-	-	(16.968)	(17.260)
FGR Casas Jardins Nápoles/Bolonha SPE Ltda.	(16.085)	-	-	-	(1.414)	2.425	(15.074)
FGR Casas Jardins Porto/Barcelona SPE - Ltda.	(9.265)	-	-	-	(815)	(2.058)	(12.138)
FGR Incorporações Jardins Berlim SPE Ltda.	(18.912)	-	-	-	-	(3.614)	(22.526)
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda.	(10.670)	-	-	-	1	6.778	(3.891)
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda.	(71)	-	-	-	-	(25)	(96)
SPE 11 Parceria imobiliária SPE Ltda.	(129)	-	-	-	1	-	(128)
FGR Incorporações Fazenda Vargem Bonita Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (c)	**(64.637)**	**-**	**-**	**-**	**(2.820)**	**(13.676)**	**(81.133)**
Outros investimentos (cotas de capital) (d)	1.053	-	-	-	212	-	1.265
Total 31/12/2023 (a+b+c+d)	**214.321**	**42**	**(29.564)**	**(16.247)**	**(789)**	**356.544**	**524.307**

9. Empréstimos e financiamentos

			Controladora			Consolidado		
Modalidade	**Moeda**	**Taxas contratuais**	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
CCB – Capital de Giro **(a)**	BRL	CDI + 2,06% a 5,36%	**786.277**	343.082	107.086	**1.144.723**	664.341	302.086
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI **(b)**	BRL	IPCA + 9,00% a 9,50%	**185.075**	182.566	-	**415.448**	243.494	-
Debêntures **(c)**	BRL	IPCA + 9,50% e CDI + 2,50%	**199.004**	150.478	161.050	**199.004**	150.478	171.055
CCB – Imobiliário **(d)**	BRL	CDI + 2,89% a 3,20%	**-**	-	107.256	**-**	214.127	186.817
Finame Indireto **(e)**	BRL	TLP-IPC + 8,32 e 8,84%	**2.854**	3.864	4.038	**25.090**	35.425	16.303
Leasing financeiro **(f)**	BRL	CDI + 3,49%	**-**	64.651	-	**-**	64.651	-
Financiamento **(g)**	BRL	IPCA + 9,90%	**-**	-	-	**5.884**	6.328	2.964
Total da dívida			**1.173.210**	744.641	379.430	**1.790.149**	1.378.844	679.225
Total dos custos com emissão / estruturação			**(21.590)**	(14.533)	(9.811)	**(22.657)**	(15.983)	(16.360)
Total geral			**1.151.620**	730.108	369.619	**1.767.492**	1.362.861	662.865
Circulante			**238.645**	86.782	47.317	**457.657**	219.162	121.100
Não circulante			**912.975**	643.326	322.302	**1.309.835**	1.143.699	541.765

Os empréstimos e financiamentos estão garantidos por direitos creditórios e garantias reais de alienação fiduciária de bens imóveis. Os empréstimos e financiamentos possuem cláusulas restritivas de covenants, sendo: “Dívida líquida/Patrimônio líquido inferior a 85%(2025), 90%(2024) e 40%(2023)”, conforme apresentado no item 9.1.

Os empréstimos e financiamentos, sem a dedução dos custos de emissão / estruturação, apresentam os seguintes prazos de vencimento, em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2025	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
2024	-	-	48.573	-	-	124.090
2025	**-**	89.110	61.204	**-**	222.651	216.344
2026	**174.569**	149.001	61.959	**312.319**	440.099	113.913
2027	**240.849**	109.368	58.807	**464.898**	201.010	70.734
2028	**228.350**	100.182	49.721	**262.797**	181.628	52.232
2029	**215.015**	76.577	25.900	**224.544**	103.174	25.853
2030	**101.526**	45.739	24.481	**111.960**	48.164	27.484
2031	**27.700**	33.086	24.483	**39.126**	36.108	27.482
2032 em diante	**185.201**	141.578	24.302	**374.505**	146.010	21.093
	1.173.210	744.641	379.430	**1.790.149**	1.378.844	679.225

Abaixo apresentamos a movimentação dos saldos:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	**31/12/2025**	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	**730.108**	369.619	110.825	**1.362.861**	662.865	351.800
Captações	**587.126**	543.235	270.745	**860.540**	817.992	462.672
Pagamento de principal	**(117.656)**	(106.206)	(1.833)	**(414.754)**	(224.955)	(154.913)
Juros incorridos	**135.649**	74.271	23.528	**239.219**	152.990	83.100
Juros incorridos capitalizados no custo	**-**	-	-	**(35.862)**	(26.181)	-
Juros pagos	**(176.127)**	(48.619)	(22.305)	**(237.279)**	(116.291)	(67.554)
Custo com novas captação	**(10.288)**	(5.947)	(11.341)	**(11.394)**	(7.607)	(12.240)
Apropriação do custo na captação	**2.808**	2.755	-	**4.161**	5.048	-
Transferências de empréstimos e financiamentos (i)	**-**	(99.000)	-	**-**	99.000	-
	1.151.620	730.108	369.619	**1.767.492**	1.362.861	662.865

a) – *Capital de giro*

Essa modalidade de empréstimos tem o objetivo de fortalecer o capital de giro da Companhia e suas controladas, visando garantir a manutenção das operações, equilibrando e assegurando a continuidade das atividades. Essas operações são garantidas pela cessão de direitos de carteira de clientes do próprio empreendimento onde é realizada a captação.

b) – *Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI*

b.1) Em 29 de maio de 2024, a Companhia captou R$183.000 com a 1ª (primeira) emissão de nota comercial, através da 100ª (centésima) emissão em série única da Canal Companhia de Securitização nos termos da Resolução CVM no. 160. As 183.000 notas comerciais foram emitidas em série única, integralizadas em junho de 2024, representando um direito creditório lastreado em recebíveis imobiliários, conforme previsto na legislação vigente.

O prazo de vigência das notas comerciais é de 17 anos, contados da data de emissão, com vencimento em 15 de junho de 2041 e remuneradas a taxa IPCA + 9% ao ano. Com os recursos captados nessa emissão, a Companhia amortizou passivos bancários e aplicou os recursos remanescentes como reforço de capital de giro relacionados ao crescimento e à manutenção de suas operações.

b.2) Em 24 de setembro de 2024, a controlada FGR Incorporações Jardins Berlim SPE Ltda, captou R$252.000 com a 1ª (primeira) emissão privada de nota comercial, através da 115ª (centésima) Emissão em série única da Canal Companhia de Securitização nos termos Resolução CVM no. 160. As 252.000 notas comerciais foram emitidas em série única, com integralizações em 4 (quatro) tranches, todas integralizadas. As notas comerciais são representadas por um direito creditório lastreado em recebíveis imobiliários, conforme previsto na legislação vigente.

O prazo de vigência das notas comerciais é de 17 anos, contados da data de emissão, com vencimento em 18 de setembro de 2041 e remuneradas a taxa IPCA + 9,5% ao ano. Os recursos são liberados de acordo com a evolução da obra e são exclusivamente aplicados na construção e do empreendimento Jardins Berlim localizado no município de Senador Canedo-GO.

c – *Debêntures Controladora*

c.1) Em 01 de dezembro de 2023, a Companhia captou R$160.000 com sua 1ª (primeira) emissão pública de debêntures privadas nos termos da Resolução CVM no. 160. As 160.000 debêntures foram emitidas em série única, integralizadas em dezembro de 2023, todas não conversíveis em ações, com garantia fidejussória e real sem previsão de repactuação programada e com resgate antecipado facultativo.

O prazo de vigência das debêntures é de 10 anos, contados da data de emissão, com vencimento em 13 de dezembro de 2033 e remuneradas a taxa IPCA + 9,50% ao ano. Com os recursos captados nessa emissão de debêntures, a Companhia amortizou passivos bancários e aplicou os recursos remanescentes como reforço de capital de giro relacionados ao crescimento e à manutenção de suas operações.

c.2) Em 15 de agosto de 2025, a Companhia realizou com sua 2ª (segunda) emissão pública de debêntures privadas nos termos da Resolução CVM no. 160. O montante de R$ 86.600 (oitenta e seis milhões e seiscentos mil reais), emitidas em duas séries, com prazo de vencimento de 4 (quatro) anos, indexados ao DI + 2,50%. Sendo a primeira série R$ 68.600 (Sessenta e oito milhões e seiscentos mil reais) integralizada em agosto de 2025 e a segunda série R$ 18.000 (Dezoito milhões de reais) a serem integralizadas em até 18 (dezoito) meses. Os recursos captados serão destinados ao reforço de capital de giro com investimentos em empreendimentos em construção.

d) – *CCB – Imobiliário*

Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. Essas operações são garantidas pela cessão de direitos de carteira de clientes do próprio empreendimento onde é realizada a captação.

e) – *Finame Indireto*

Essa modalidade de financiamento através de instituições financeiras com recursos do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), utilizando o mecanismo de reembolsos de materiais aplicados nas obras, tem o objetivo de fortalecer o capital de giro da Companhia e suas controladas, visando garantir a manutenção das operações, equilibrando e assegurando a continuidade das atividades e reaplicando esses recursos em novos empreendimentos.

f) – *Leasing financeiro*

Em 2024, a Companhia financiou uma aeronave utilizada em suas operações, com garantia do próprio bem. Em 2025, os direitos e obrigações relativos à aeronave foram transferidos à controladora FGR Participações S.A.
O ativo estava registrado no imobilizado, líquido de depreciação, por R$66.787, vinculado ao financiamento correspondente, do qual R$12.411 já estavam quitados.

A transferência ocorreu pelo valor contábil líquido, sem impacto no resultado. Com isso, a Companhia baixou o ativo e o passivo e reconheceu um direito a receber da controladora de R$ 12.411, a ser liquidado conforme condições pactuadas. Após a operação, a controladora FGR Participações S.A. passou a reconhecer integralmente a aeronave e as obrigações remanescentes.

g) – *Financiamento*

São financiamentos de compra de lotes realizados pelas controladas.

9.1 – *Covenants financeiros*

O índice estabelecido contratualmente relativos às operações financeiras, calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas, foi cumprido em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023, sendo:

Consolidado FGR Incorporações S.A.	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Dívida financeira líquida			
Empréstimos e financiamentos	**1.767.492**	1.362.861	662.865
Caixa e bancos	**(17.506)**	(13.677)	(13.701)
Aplicações financeiras de liquidez imediata	**(255.404)**	(342.297)	(340.509)
Aplicações financeiras	**(97.678)**	(87.396)	-
Dívida líquida (a)	**1.396.904**	919.491	308.655
Patrimônio líquido (b)	**1.702.680**	1.170.427	829.449
Dívida líquida/patrimônio líquido (c=a/b)	**0,82**	0,79	0,37
Dívida líquida (*) /Patrimônio líquido - realizado	**= 0,82**	= 0,79	= 0,37
Limite anual	**< 0,85**	< 0,90	< 0,40

(*) Dívida Líquida: o passivo com instituições financeiras ou entidades assemelhadas, acrescido de títulos e valores mobiliários representativos de dívida emitidos ou garantidos, confissão de dívida e garantias reais ou fidejussórias, deduzidos os saldos em caixa e as aplicações financeiras.

10. Compromissos com parceiros

Os compromissos assumidos com proprietários e parceiros de terreno são vinculados diretamente ao desempenho econômico dos empreendimentos, refletindo percentuais sobre os recebimentos das vendas, ajustes decorrentes de variação de preços e atualização da carteira. Esses valores são registrados como obrigações financeiras mensuradas com base nos fluxos projetados dos recebíveis, considerando o cronograma de vendas e demais condições pactuadas com os promitentes, como atualização monetária. Parte destes compromissos são reconhecidos pelo valor justo, decorrente do percentual sobre o VGV das unidades não comercializadas. Prevalecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária.

Os compromissos com parceiros são reajustados anualmente sempre que ocorrerem alterações nos preços de vendas das unidades dos empreendimentos e pela atualização monetária da carteira de recebíveis.

10.1. Composição dos compromissos com parceiros

	Controladora		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
		(reapresentado)	(reapresentado)
Parceiro – FGR Incorporações	**142**	5.892	5.252
Parceiro - Mata do Algodão	**17**	17	17
Parceiro - Jardins Capri e Parma	**43.650**	37.156	41.629
	43.809	43.065	46.898
Circulante	**7.152**	5.756	5.116
Não Circulante	**36.657**	37.309	41.782

	Consolidado		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
		(reapresentado)	(reapresentado)
Parceiro – FGR Incorporações	**142**	5.892	34.455
FGR Urbanismo Jardins Valência – SCP	**238**	226	195
FGR Jardins Genova Ltda – SPE	**521**	685	552
Parceiro - Ibiza	**34**	34	34
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	**59**	59	59
FGR Participações S.A.	**106**	106	1.663
Parceiro - Mata do Algodão	**17**	17	17
Parceiro - Jardins Gramados	**97.106**	93.651	85.793
Parceiro - SPE Sociedade 16	**42.293**	42.293	42.293
Parceiro - Versalhes	**17.544**	19.951	21.380
Parceiro - Jardins Capri e Parma	**43.650**	37.156	12.425
Parceiro - Jardins Londres	**15.831**	21.099	18.804
Parceiro - Jardins Quebec	**107.888**	104.807	9.837
Parceiro - Jardins Berlim	**51.438**	48.466	46.162
Parceiro - Jardins Cannes	**26.475**	31.636	28.035
Parceiro - Jardins Frankfurt	**46.708**	43.331	40.852
Parceiro - Jardins Miami	**64.132**	61.034	65.195
Parceiro - Jardins Grécia	**76.316**	4.474	-
Parceiro - Jardins Montreal	**39.455**	-	-
	629.953	514.917	407.751
Circulante	**73.330**	51.492	40.775
Não Circulante	**556.623**	463.425	366.976

11. Adiantamento de clientes

Representa majoritariamente a parcela recebida dos clientes em montante superior ao percentual do custo incorrido do empreendimento em construção ("POC – Percentage of Completion"), conforme demonstrado na Nota explicativa 5, não representando desembolso financeiro.

	Consolidado		
	31/12/2025	**31/12/2024**	**31/12/2023**
		(reapresentado)	(reapresentado)
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda	**35.973**	41.194	-
FGR Incorporações Jardins Roma SPE Ltda	**21.238**	29.691	13.218
FGR Incorporações Jardins Turim SPE Ltda	**2.530**	8.560	13.459
FGR Casas Jardins Marselha/Lyon SPE Ltda	**1.902**	8.267	68.174
FGR Incorporações Jardins Londres SPE Ltda	**1.095**	19.897	56.718
FGR Incorporações Jardins Cannes SPE Ltda	**288**	2.181	8.487
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda	**-**	-	7.288
Outros	**531**	3.326	17.409
	63.557	113.116	184.753
Circulante	**5.887**	33.935	55.426
Não circulante	**57.670**	79.181	129.327

12. Obrigações tributárias e tributos correntes com recolhimento diferido

	Controladora			Consolidado		
Impostos correntes:	**31/12/2025**	31/12/2024	31/12/2023	**31/12/2025**	31/12/2024	31/12/2023
		(reapresentado)	(reapresentado)		(reapresentado)	(reapresentado)
PIS	**12**	16	14	**164**	159	552
COFINS	**54**	77	63	**759**	734	2.544
IRPJ	**-**	676	271	**978**	2.092	2.768
CSLL	**370**	818	250	**1.083**	1.633	1.740
RET - Regime especial de tributação	**-**	-	-	**958**	1.649	1.013
Tributos retidos	**156**	150	84	**2.742**	794	2.664
	592	1.737	682	**6.684**	7.061	11.281
Impostos diferidos:						
PIS	**685**	789	897	**8.005**	7.426	5.515
COFINS	**3.162**	3.641	4.139	**36.261**	35.467	25.301
IRPJ	**35.147**	27.711	24.782	**56.443**	47.664	38.010
CSLL	**13.047**	10.428	9.433	**25.488**	21.568	16.844
RET - Regime especial de tributação	**-**	-	-	**77.724**	58.237	30.542
	52.041	42.569	39.251	**203.921**	170.362	116.212
Circulante	**1.477**	2.533	1.390	**29.986**	24.097	22.902
Não circulante	**51.156**	41.773	38.543	**180.618**	153.326	104.591

12.1 Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da RFB), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	**31/12/2025**	31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber – incorporação imobiliária		(reapresentado)	(reapresentado)			(reapresentado)
Regime do lucro presumido	**148.667**	160.650	172.448	**1.747.410**	1.363.300	1.055.139
Regime especial de tributação-RET	**-**	-	-	**1.969.407**	1.199.075	589.640
	148.667	160.650	172.448	**3.716.817**	2.562.375	1.644.779
(-) Compromisso com parceiros	**(43.809)**	(43.065)	(47.491)	**(629.953)**	(514.917)	(407.256)
(-) Adiantamento de clientes	**-**	-	-	**(63.558)**	(113.117)	(191.034)
(=) Base de cálculo - Incorporação imobiliária	**104.858**	117.585	124.957	**3.023.306**	1.934.341	1.046.489
(=) Base de cálculo - Rendimentos e juros sobre operações com partes relacionadas e outros	**132.306**	101.928	90.710	**159.463**	192.067	144.188
(%) Alíquota combinada – RET (a)	**4,00%**	4,00%	4,00%	**4,00%**	4,00%	4,00%
(%) Alíquota combinada – Presumido (b)	**6,73%**	6,73%	6,73%	**6,73%**	6,73%	6,73%
(%) Alíquota sobre as receitas financeiras (34%)	**34,00%**	34,00%	34,00%	**34,00%**	34,00%	34,00%
Impostos com recolhimento diferido	**52.041**	42.569	39.251	**203.921**	170.362	116.212

(a) O Regime Especial de Tributação (RET), aplicável às incorporações imobiliárias, prevê o recolhimento unificado de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS mediante aplicação de alíquota única de 4% sobre a receita mensal recebida do empreendimento (sendo 1,26% de IRPJ, 0,66% de CSLL, 0,37% de PIS e 1,71% de COFINS).

(b) No regime do lucro presumido aplicam-se presunções de 8% para IRPJ e 12% para CSLL, resultando em carga efetiva de 3,08% (IRPJ+CSLL). Somam-se PIS 0,65% e COFINS 3%, totalizando alíquota efetiva aproximada de 6,73% sobre a receita da venda.

12.2. Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2025	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Apuração do lucro		(reapresentado)	(reapresentado)		(reapresentado)	(reapresentado)
Lucro antes do IRPJ e CS	**477.272**	393.600	299.194	**582.567**	474.302	335.259
Alíquota nominal - 34%	**(162.272)**	(133.824)	(101.726)	**(198.073)**	(161.263)	(113.988)
Exclusões permanentes - equivalência patrimonial	**202.071**	159.161	121.224	**5.605**	9.102	1.535
Efeitos tributação do RET e lucro presumido	**(56.423)**	(38.501)	(23.027)	**145.737**	100.290	81.307
Despesa com IR e CS no resultado do período	**(16.624)**	(13.164)	(3.529)	**(46.731)**	(51.870)	(31.146)
Alíquota efetiva	**3%**	3%	1%	**8%**	11%	9%
Despesa com IRPJ e CSLL	**(16.624)**	(13.164)	(3.529)	**(46.731)**	(51.870)	(31.146)
Demonstração da apuração lucro presumido e RET						
	31/12/2025	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Receita imobiliária:	**11.671**	14.519	42.317	**659.473**	1.201.259	1.112.480
(-) Deduções repasses a parceiros	**(4.173)**	(4.289)	(17.105)	**(86.887)**	(106.213)	(145.371)
Receita base – Lucro presumido	**7.498**	10.230	25.212	**572.586**	1.095.046	967.109
Alíquota combinada IRPJ e CSLL	**3,1%**	3,1%	3,1%	**3,1%**	3,1%	3,1%
Total Lucro presumido (a)	**(231)**	(315)	(777)	**(17.636)**	(33.727)	(29.980)
Receita imobiliária:						
Receita base RET	**-**	-	-	**931.789**	235.744	-
Alíquota combinada IRPJ e CSLL	**-**	-	-	**1,92%**	1,92%	1,92%
Total RET (b)	**-**	-	-	**(17.890)**	(4.526)	-
Base de cálculo - Outras receitas e receitas financeiras	**49.392**	41.404	9.112	**67.212**	53.485	17.252
Outros	**(1.176)**	(3.613)	(1.019)	**18.362**	(124)	(13.824)
Alíquota	**34%**	34%	34%	**34%**	34%	34%
Total outras receitas (c)	**(16.393)**	(12.849)	(2.752)	**(29.095)**	(22.330)	(1.166)
Despesa com IRPJ e CSLL (a+b+c)	**(16.624)**	(13.164)	(3.529)	**(46.731)**	(51.870)	(31.146)

13. Provisão para demandas judiciais

A Companhia e as suas coligadas e controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo aspectos cíveis.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos e análise das demandas judiciais pendentes, e com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

a) Composição das provisões para demandas judiciais

	31/12/2022	Provisão (reversão)	31/12/2023	Provisão (reversão)	31/12/2024	Provisão (reversão) (*)	31/12/2025
Cíveis	6.493	-	6.493	3.138	9.631	**(1.946)**	**7.685**
Trabalhistas	5.532	13.193	18.725	-	18.725	**(12.903)**	**5.823**
	12.025	13.193	25.218	3.138	28.356	**(14.849)**	**13.508**

(*) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Administração, com suporte de seus aos assessores jurídicos reavaliou os riscos trabalhistas considerando novas jurisprudências e evoluções de discussões sobre regulamentação das leis trabalhistas, resultando, na redução de provisões anteriormente constituídas, uma vez que o entendimento do prognóstico de perda foi considerado como possível.

As ações judiciais cíveis em que a Companhia figura como ré possuem as mais diversas naturezas e estão relacionadas principalmente a cancelamentos de contratos, já as trabalhistas estão relacionadas a discussões sobre vínculo empregatício.

b) Composição das demandas judiciais – perda possível

	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Cíveis	46.911	60.279	91.119
Trabalhistas	-	-	20.245
	46.911	60.279	111.364

Os processos de natureza cível estão relacionados em sua maioria a questionamentos de clientes sobre produtos vendidos e/ou contratos de compra e venda e os trabalhistas com discussões sobre vínculo empregatício.

14. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social subscrito e integralizado corresponde a R$820.000 e está representado por 8.385.516 ações ordinárias sem valor nominal. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o capital social subscrito e integralizado correspondia a R$9.450 e está representado por 7.570.325 ações ordinárias sem valor nominal conforme apresentado abaixo:

	31/12/2025			31/12/2024 e 31/12/2023		
	Valor	**Ordinárias**	**%**	**Valor**	**Ordinárias**	**%**
FGR Participações S.A.	**634.926**	**6.492.935**	**77,43**	7.088	5.677.744	75,00
FGR Investidores	**185.074**	**1.892.581**	**22,57**	2.362	1.892.581	25,00
	820.000	**8.385.516**	**100,00**	9.450	7.570.325	100,00

Em 17 de novembro de 2025, os acionistas deliberaram e aprovaram o aumento do capital social da Companhia no valor total de R$ 100.000, mediante emissão de 679.326 (seiscentas e setenta e nove mil e trezentas e vinte e seis) de novas ações ordinárias, todas nominativas, sem valor nominal, que foram subscritas e integralizadas pela sócia FGR Participações S.A. em moeda corrente nacional, mediante depósito em conta bancária.

Em 30 de dezembro de 2025, os acionistas deliberaram e aprovaram o aumento do capital social da Companhia no montante total de R$710.550. Desse valor R$20.000 foram integralizados em moeda corrente nacional, mediante depósito em conta bancária de titularidade da Companhia, representando a emissão de 135.865 (cento e trinta e cinco mil e oitocentas e sessenta e cinco) novas ações ordinárias, todas nominativas, sem valor nominal, subscritas e integralizadas pela FGR Participações S.A.. O montante de R$690.550 foi integralizado por meio da capitalização de reservas de lucros.

b) Reserva legal

A parcela de 5% (cinco por cento) será deduzida do lucro líquido do exercício para a constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o § 1º do art. 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal.

c) Reservas de lucros a realizar

Quando o dividendo obrigatório, apurado conforme o estatuto ou o art. 202 da Lei das S.A., superar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a assembleia-geral poderá, mediante proposta da administração, destinar o excedente à reserva de lucros a realizar. No caso em análise, o montante remanescente decorre do efeito de equivalência patrimonial das controladas, que não representa realização financeira. Assim, esse valor não pode ser distribuído como dividendo, conforme dispõe o art. 197 da Lei 6.404/76.

d) Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros foi constituída em conformidade com a proposta de destinação do resultado do exercício que será deliberada em assembleia-geral ordinária. Após a constituição da reserva legal, distribuições de dividendos o saldo remanescente é destinado, em conformidade com o art. 196 da lei 6.404/76, como reserva de retenção de lucros, nos termos do orçamento de capital.

e) Lucro por ação

O lucro por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas controladores da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações em circulação durante cada um dos exercícios. A média ponderada de ações é calculada com base nos exercícios nos quais as ações estavam em circulação. Não há instrumentos ou acordos para a emissão de ações ordinárias e, consequentemente, não há evento que possa diluir os dividendos atribuíveis às ações da Companhia

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	**460.648**	380.436	295.666
Média ponderada de ações em circulação	**7.627**	7.570	7.570
Lucro básico e diluído por ação	**60,40**	50,26	39,06

f) Distribuição de resultados

Nos termos do Estatuto Social, após as deduções legais, a Companhia assegura aos acionistas dividendo mínimo obrigatório de, no mínimo, 5% do lucro líquido ajustado, conforme Artigo 202 da Lei das S.A. Além disso, a Companhia poderá distribuir juros sobre o capital próprio, os quais podem ser imputados ao dividendo obrigatório.

A Companhia está autorizada a levantar balanços intermediários e a distribuir dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados, reservas de lucros ou resultados apurados no decorrer do exercício. A Assembleia Geral Ordinária delibera sobre a destinação do lucro remanescente e dos lucros acumulados, de acordo com as disposições estatutárias e legais aplicáveis.

Abaixo segue o demonstrativo dos dividendos do exercício:

	Controladora			Consolidado		
Patrimônio líquido	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Lucro líquido do exercício	**460.648**	380.436	295.666	**535.836**	422.432	304.113
Dividendos mínimos obrigatórios	**23.032**	16.214	1.165	**26.791**	18.314	2.346
Dividendos adicionais	**20.476**	30.876	22.128	**81.102**	52.445	44.557
Dividendos provisionados (i)	-	-	-	**17.410**	-	-
Percentual de distribuição e provisionamento	**9%**	12%	8%	**20%**	17%	15%
Dividendos pagos no exercício	**43.508**	47.090	23.293	**107.893**	70.759	46.903
Dividendos a pagar (i)	**-**	-	-	**17.410**	-	-
Circulante	**-**	-	-	**6.361**	-	-
Não circulante	**-**	-	-	**11.048**	-	-

15. Resultado da venda de imóveis a apropriar

A Companhia adota os procedimentos e normas estabelecidas descritas na Nota explicativa 3 para registro contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em observância ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP 02/18, de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas, apresentamos as informações abaixo, relacionadas, principalmente, com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de unidades em construção.

	Consolidado		
	31/12/2025	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas – Empreendimentos em construção			
Receita de vendas contratadas	**5.198.530**	4.789.516	4.213.821
Receita de vendas apropriadas, líquidas de distratos	**(2.546.697)**	(2.412.329)	(1.573.931)
Receita de vendas a apropriar (NE 5)	**2.651.833**	2.377.187	2.639.890
Empreendimentos em construção - Unidades vendidas:			
Custo orçado das unidades vendidas	**2.516.657**	2.162.633	1.969.304
Custo incorrido das unidades vendidas líquidos de distratos	**(1.274.680)**	(1.052.503)	(720.629)
Custo a incorrer das unidades vendidas	**1.241.977**	1.110.130	1.248.675
(=) Resultado bruto a apropriar	**1.409.856**	1.267.057	1.391.215
Lucro bruto a apropriar %	**53%**	53%	52%

16. Receita operacional líquida

	Controladora			Consolidado		
Receitas de empreendimentos:	**2025**	**2024**	**2023**	**2025**	**2024**	**2023**
		(reapresentado)	**(reapresentado)**		**(reapresentado)**	**(reapresentado)**
Condomínio de lotes – concluídos	**11.671**	14.519	42.322	**120.565**	115.575	78.815
Condomínio de lotes – em construção	**-**	-	-	**330.293**	512.031	613.702
Condomínio de casas – concluídos	**-**	-	-	**69.858**	12.869	41.116
Condomínio de casas – em construção	**-**	-	-	**1.070.546**	796.528	378.847
(-) Deduções da receita bruta	**(510)**	(1.233)	(1.461)	**(28.239)**	(40.119)	(31.191)
	11.161	13.286	40.861	**1.563.023**	1.396.884	1.081.289

17. Custos dos empreendimentos e serviços prestados

	Controladora			Consolidado		
	2025	**2024**	**2023**	**2025**	**2024**	**2023**
		(reapresentado)	**(reapresentado)**		**(reapresentado)**	**(reapresentado)**
Custo com pessoal	**-**	-	-	**(53.077)**	(25.274)	(10.425)
Materiais aplicados	**-**	-	(2.025)	**(164.110)**	(224.335)	(146.840)
Serviços de subempreiteiros	**-**	-	(5.164)	**(270.997)**	(275.817)	(156.387)
Terrenos e unidades finalizadas	**250**	(76)	138	**(63.016)**	(21.160)	(47.205)
Impostos e taxas	**-**	-	(26)	**(2.610)**	(1.610)	(2.316)
Repasse participação de parceiros	**-**	**-**	(12.816)	**(73.452)**	(91.688)	(130.846)
Aluguel de equipamentos	**-**	-	(380)	**(23.411)**	(23.720)	(20.346)
Gastos gerais (consumo e manutenção)	**-**	-	(971)	**(20.975)**	(26.363)	(15.408)
Encargos financeiros	**-**	-	-	**(35.862)**	(26.181)	-
	250	(76)	(21.244)	**(707.510)**	(716.148)	(529.773)

18. Despesas gerais e administrativas

	Controladora			Consolidado		
	2025	**2024**	**2023**	**2025**	**2024**	**2023**
Despesas com pessoal	**(20.878)**	(16.860)	(14.325)	**(22.163)**	(17.154)	(15.847)
Encargos sociais	**(4.025)**	(3.537)	(3.265)	**(4.066)**	(3.632)	(3.786)
Impostos e taxas	**(192)**	(212)	(200)	**(464)**	(2.888)	(2.564)
Gerais (consumo, locação e manutenção)	**(7.005)**	(5.364)	(3.041)	**(7.099)**	(6.759)	(3.731)
Serviços de terceiros	**(5.631)**	(8.166)	(13.954)	**(43.436)**	(51.445)	(48.792)
Despesas judiciais e com cartórios	**(2.153)**	(1.363)	(1.304)	**(20.725)**	(9.513)	(9.175)
Reversão (provisão) para demandas judiciais	**14.849**	(3.139)	(13.193)	**14.849**	(3.139)	(13.193)
Outras receitas (despesas)	**(1.243)**	127	(1.375)	**(5.342)**	(2.956)	(3.113)
Total	**(26.278)**	**(38.514)**	**(50.657)**	**(88.446)**	**(97.486)**	**(100.201)**

19. Despesas comerciais

	Controladora			Consolidado		
	2025	**2024**	**2023**	**2025**	**2024**	**2023**
Publicidade e marketing	**(4)**	-	(6)	**(19.472)**	(8.708)	(13.233)
Comissão sobre vendas	**(9)**	(193)	(55)	**(6.700)**	(6.087)	(3.457)
Impostos e taxas	**(20)**	(28)	(15)	**(1.264)**	(618)	(320)
Gastos gerais (consumo, locação e manutenção)	**(51)**	(69)	(44)	**(1.426)**	(2.067)	(1.545)
Serviços de terceiros	**(5)**	(10)	(126)	**(4.845)**	(7.147)	(5.294)
Total	**(89)**	(300)	(246)	**(33.707)**	(24.627)	(23.849)

20. Resultado financeiro, líquido

	Controladora			Consolidado		
Receitas financeiras:	**2025**	**2024**	**2023**	**2025**	**2024**	**2023**
		(reapresentado)	**(reapresentado)**		**(reapresentado)**	**(reapresentado)**
Rendimento de aplicações financeiras	**17.271**	27.928	6.690	**32.934**	39.890	14.396
Juros sobre operações partes relacionadas	**30.948**	13.046	394	**30.948**	13.046	394
Outras receitas	**1.173**	430	2.028	**3.330**	548	2.462
	49.392	41.404	9.112	**67.212**	53.484	17.252
Despesas financeiras:						
Juros sobre empréstimos e financiamentos	**(135.649)**	(74.271)	**(23.528)**	**(203.356)**	(126.809)	(83.100)
Juros e correção monetária com partes relacionadas	**-**	(786)	**(1.923)**	**(7.180)**	(5.690)	(7.510)
Atualização de compromissos com parceiros	**(4.173)**	(4.289)	**(4.289)**	**(13.435)**	(14.525)	(14.525)
Despesas com captação financeira	**(2.808)**	(2.755)	**-**	**(4.161)**	(5.048)	-
Despesas bancárias e IOF	**(4.076)**	(5.107)	**(2.821)**	**(4.883)**	(5.828)	(4.428)
Outras despesas	**-**	-	**-**	**(90)**	-	-
	(146.706)	(87.208)	**(32.561)**	**(233.105)**	(157.900)	(109.563)
	(97.314)	(45.804)	**(23.449)**	**(165.893)**	(104.416)	(92.311)

21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

a) Visão geral

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de prejuízo financeiro da Companhia caso um cliente ou contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis da Companhia de clientes e direito sobre títulos de investimento registrados dentro dos fundos de investimentos.

A exposição da Companhia ao risco de crédito está concentrada principalmente no contas a receber de clientes e é influenciada, principalmente, pelas características individuais de cada cliente. Analisando a carteira de recebíveis, não há concentração de risco de crédito e de negócio.

A Companhia estabeleceu uma prática de crédito sob a qual todo novo cliente tem sua capacidade de crédito analisada individualmente antes dos termos e das condições-padrão de pagamento e de entrega da Companhia serem oferecidos. A análise da Companhia inclui avaliações externas, quando disponíveis, e em alguns casos referências bancárias. Limites de compras são estabelecidos para cada cliente. Adicionalmente, quase a totalidade das vendas a prazo é realizada mediante alienação fiduciária dos terrenos à própria Companhia. A exposição de crédito da Companhia em 31 de dezembro de 2025 era de R$ 3.716.817 (R$2.562.375 em 31 de dezembro de 2024 e R$1.644.779 em 31 de dezembro de 2023), conforme Nota explicativa 5.

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na Administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia. A gestão de fluxo de caixa da Companhia é acompanhada diariamente.

	Consolidado			
Em 31 de dezembro de 2025	**Menos de 1 ano**	**De 1 a 5 anos**	**Mais de 5 anos**	**Total**
Empréstimos, financiamentos e debêntures (NE 9)	**312.319**	**1.103.325**	**374.505**	**1.790.149**
Fornecedores	**35.975**	**11.378**	**5.273**	**52.626**
	348.294	**1.114.703**	**379.778**	**1.842.775**

	Consolidado			
Em 31 de dezembro de 2024	**Menos de 1 ano**	**De 1 a 5 anos**	**Mais de 5 anos**	**Total**
Empréstimos, financiamentos e debentures (NE 9)	222.651	974.075	182.118	1.378.844
Fornecedores	51.184	-	-	51.184
	273.835	974.075	182.118	1.430.028

	Consolidado			
Em 31 de dezembro de 2023	**Menos de 1 ano**	**De 1 a 5 anos**	**Mais de 5 anos**	**Total**
Empréstimos, financiamentos e debentures (NE 9)	124.090	479.076	76.059	679.225
Fornecedores	43.777	-	-	43.777
Efeito líquido	167.867	479.076	76.059	723.002

Risco de mercado

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado, tais como taxas de câmbio e taxas de juros, têm nos ganhos da Companhia. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo aperfeiçoar o retorno.

b) Classificação dos instrumentos financeiros

Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, outros ativos e empréstimos com partes relacionadas são classificados como ativos financeiros mensurados ao valor justo pelo resultado, empréstimos e recebíveis.

Fornecedores, empréstimos com partes relacionadas, empréstimos e financiamentos, debêntures e adiantamento de clientes são classificados como passivos financeiros mensurados ao custo amortizado.

c) Hierarquia do valor justo

O CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação - define valor justo como o valor/preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago na transferência de um passivo em uma transação ordinária entre participantes de um mercado na data de sua mensuração. A norma esclarece que o valor justo deve ser fundamentado nas premissas que os participantes de um mercado utilizam quando atribuem um valor/preço a um ativo ou passivo e estabelece uma hierarquia que prioriza a informação utilizada para desenvolver essas premissas. A hierarquia do valor justo atribui maior peso às informações de mercado disponíveis (ou seja, dados

observáveis) e menor peso às informações relacionadas aos dados sem transparência (ou seja, dados inobserváveis).

O CPC 40 estabelece uma hierarquia de três níveis a ser utilizada ao mensurar e divulgar o valor justo. Um instrumento de categorização na hierarquia do valor justo baseia-se no menor nível de "input" significativo para sua mensuração. Abaixo está demonstrada uma descrição dos três níveis de hierarquia do valor justo:

Nível 1 - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos.

Nível 2 - *Inputs*, exceto preços cotados, incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

Nível 3 - Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

Apresenta-se, a seguir, a classificação dos instrumentos financeiros ativos da Companhia mensurados ao valor justo por meio do resultado, de acordo com os níveis da hierarquia do valor justo, conforme divulgados nas demonstrações financeiras:

	Consolidado		
Em 31 de dezembro 2025	**Hierarquia de valor justo**		
Ativos financeiros	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Aplicações financeiras de liquidez imediata	**-**	**255.404**	-
Aplicações financeiras restritas	**-**	**97.678**	-
Total de ativos financeiros	**-**	**353.082**	-

	Consolidado		
Em 31 de dezembro 2024	**Hierarquia de valor justo**		
Ativos financeiros	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Aplicações financeiras de liquidez imediata	**-**	342.297	-
Aplicações financeiras restritas	**-**	87.396	-
Total de ativos financeiros	**-**	429.693	-

	Consolidado		
Em 31 de dezembro 2023	**Hierarquia de valor justo**		
Ativos financeiros	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Aplicações financeiras de liquidez imediata	**-**	340.509	-
Total de ativos financeiros	**-**	340.509	-

A Companhia não possui instrumentos financeiros passivos mensurados por valor justo por meio do resultado.

d) Análise de sensibilidade

Conforme disposto no item 40 do CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação, a Companhia desenvolveu análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros que estão sujeitos às oscilações na taxa do CDI e do IPCA.

A Companhia fez uma análise de sensibilidade dos efeitos nos resultados advindos de uma alta (baixa) nas taxas de 25% e 50% em relação ao cenário real.

Indexador	Remota Queda (50%)	Possível Queda (25%)	Cenário Provável (i)	Possível Alta (25%)	Remota Alta (50%)
CDI	**7,45%**	**11,18%**	**14,90%**	**18,63%**	**22,35%**
IPCA	**2,16%**	**3,24%**	**4,32%**	**5,40%**	**6,48%**

Controladora

	Saldos em 31/12/2025	Remota Queda (50%)	Possível Queda (25%)	Cenário Provável	Possível Alta (25%)	Remota Alta (50%)
Aplicações financeiras de liquidez imediata (CDI)	**141.716**	**10.558**	**15.837**	**21.116**	**26.395**	**31.674**
Aplicações financeiras (CDI)	**44.310**	**3.301**	**4.952**	**6.602**	**8.253**	**9.903**
Empréstimos e financiamentos (CDI)	**(786.277)**	**(58.578)**	**(87.866)**	**(117.155)**	**(146.444)**	**(175.733)**
Debêntures (CDI)	**(68.778)**	**(5.124)**	**(7.686)**	**(10.248)**	**(12.810)**	**(15.372)**
Empréstimos e financiamentos (IPCA)	**(187.929)**	**(4.059)**	**(6.089)**	**(8.119)**	**(10.148)**	**(12.178)**
Debêntures (IPCA)	**(130.226)**	**(2.813)**	**(4.219)**	**(5.626)**	**(7.032)**	**(8.439)**
Total	**(987.184)**	**(56.715)**	**(85.072)**	**(113.430)**	**(141.787)**	**(170.144)**

Consolidado

	Saldos em 31/12/2025	Remota Queda (50%)	Possível Queda (25%)	Cenário Provável	Possível Alta (25%)	Remota Alta (50%)
Aplicações financeiras de liquidez imediata (CDI)	**255.404**	**19.028**	**28.541**	**38.055**	**47.569**	**57.083**
Aplicações financeiras (CDI)	**97.678**	**7.277**	**10.916**	**14.554**	**18.193**	**21.831**
Empréstimos e financiamentos (CDI)	**(1.144.723)**	**(85.282)**	**(127.923)**	**(170.564)**	**(213.205)**	**(255.846)**
Debêntures (CDI)	**(68.778)**	**(5.124)**	**(7.686)**	**(10.248)**	**(12.810)**	**(15.372)**
Empréstimos e financiamentos (IPCA)	**(446.421)**	**(9.643)**	**(14.464)**	**(19.285)**	**(24.107)**	**(28.928)**
Debêntures (IPCA)	**(130.226)**	**(2.813)**	**(4.219)**	**(5.626)**	**(7.032)**	**(8.439)**
Total	**(1.437.066)**	**(76.557)**	**(114.835)**	**(153.114)**	**(191.392)**	**(229.670)**

(i) fonte: relatório Focus extraído do site do banco central com data de 26 de dezembro de 2025.

Indexador	Remota Queda (50%)	Possível Queda (25%)	Cenário Provável	Possível Alta (25%)	Remota Alta (50%)
CDI	**5,88%**	**8,81%**	**11,75%**	**14,69%**	**17,63%**
IPCA	**2,36%**	**3,53%**	**4,71%**	**5,89%**	**7,07%**

Controladora

	Saldos em 31/12/2024	Remota Queda (50%)	Possível Queda (25%)	Cenário Provável	Possível Alta (25%)	Remota Alta (50%)
Aplicações financeiras de liquidez imediata (CDI)	231.999	13.630	20.445	27.260	34.075	40.890
Aplicações financeiras (CDI)	39.761	2.336	3.504	4.672	5.840	7.008
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(407.733)	(23.954)	(35.931)	(47.909)	(59.886)	(71.863)
Empréstimos e financiamentos (IPCA)	(186.430)	(4.390)	(6.586)	(8.781)	(10.976)	(13.171)
Debêntures (IPCA)	(150.478)	(3.544)	(5.316)	(7.088)	(8.859)	(10.631)
Total	(472.881)	(15.923)	(23.884)	(31.845)	(39.806)	(47.768)

Consolidado

	Saldos em 31/12/2024	Remota Queda (50%)	Possível Queda (25%)	Cenário Provável	Possível Alta (25%)	Remota Alta (50%)
Aplicações financeiras de liquidez imediata (CDI)	342.297	20.110	30.165	40.220	50.275	60.330
Aplicações financeiras (CDI)	87.396	5.135	7.702	10.269	12.836	15.404
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(943.119)	(55.408)	(83.112)	(110.816)	(138.521)	(166.225)
Empréstimos e financiamentos (IPCA)	(285.247)	(6.718)	(10.076)	(13.435)	(16.794)	(20.153)
Debêntures (IPCA)	(150.478)	(3.544)	(5.316)	(7.088)	(8.859)	(10.631)
Total	(949.151)	(40.425)	(60.638)	(80.850)	(101.063)	(121.275)

(i) fonte: relatório Focus extraído do site do banco central com data de 27 de dezembro de 2024.

Indexador	Remota Queda (50%)	Possível Queda (25%)	Cenário Provável	Possível Alta (25%)	Remota Alta (50%)
CDI	**5,88%**	**8,81%**	**11,75%**	**14,69%**	**17,63%**
IPCA	**2,23%**	**3,35%**	**4,46%**	**5,58%**	**6,69%**

Controladora

	Saldos em 31/12/2023	Remota Queda (50%)	Possível Queda (25%)	Cenário Provável	Possível Alta (25%)	Remota Alta (50%)
Aplicações financeiras de liquidez imediata (CDI)	161.652	9.497	14.246	18.994	23.743	28.491
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(213.989)	(12.572)	(18.858)	(25.144)	(31.430)	(37.716)
Empréstimos e financiamentos (IPCA)	(4.038)	(90)	(135)	(180)	(225)	(270)
Debêntures (IPCA)	(151.592)	(3.381)	(5.071)	(6.761)	(8.451)	(10.142)
Total	(207.967)	(6.545)	(9.818)	(13.091)	(16.363)	(19.636)

Consolidado

	Saldos em 31/12/2023	Remota Queda (50%)	Possível Queda (25%)	Cenário Provável	Possível Alta (25%)	Remota Alta (50%)
Aplicações financeiras de liquidez imediata (CDI)	340.509	20.005	30.007	40.010	50.012	60.015
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(488.903)	(28.723)	(43.085)	(57.446)	(71.808)	(86.169)
Empréstimos e financiamentos (IPCA)	(19.267)	(430)	(644)	(859)	(1.074)	(1.289)
Debêntures (IPCA)	(171.055)	(3.815)	(5.722)	(7.629)	(9.536)	(11.444)
Total	(338.716)	(12.962)	(19.443)	(25.925)	(32.406)	(38.887)

(i) fonte: relatório Focus extraído do site do banco central com data de 29 de dezembro de 2023

e) Instrumentos financeiros derivativos

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 dezembro 2024, a Companhia e suas controladas possuíam a seguinte posição com instrumentos financeiros derivativos:

			Consolidado					
			31/12/2025		31/12/2024		31/12/2023	
	Objeto de proteção	Moeda de referência	Valor notional (R$)	Valor justo (R$)	Valor notional (R$)	Valor justo (R$)	Valor notional (R$)	Valor justo (R$)
SWAP	**Moeda**	**BRL**	**-**	**-**	13.150	1.162	13.150	1.631
			-	**-**	13.150	1.162	13.150	1.631

f) Valor justo de instrumentos financeiros

As tabelas abaixo demonstram os principais ativos e passivos financeiros da Companhia, e a comparação da classificação em custo amortizado e a comparação com os respectivos montantes estimados de valor justo.

	Controladora		Consolidado	
31 de dezembro de 2025	Custo amortizado	Valor justo	Custo amortizado	Valor justo
Ativos financeiros				
Caixa e bancos	**5.564**	**-**	**17.506**	**-**
Aplicações financeiras de liquidez imediata	**-**	**141.716**	**-**	**255.404**
Aplicações financeiras	**-**	**44.310**	**-**	**97.678**
Contas a receber	**148.667**	**-**	**3.716.817**	**-**
Instrumentos financeiros derivativos	**-**	**-**	**-**	**-**
Adiantamentos para partes relacionadas	**1.227.613**	**-**	**215.168**	**-**
Outros ativos	**32.763**	**-**	**46.820**	**-**
Passivos financeiros				
Fornecedores	**(4.751)**	**-**	**(52.626)**	**-**
Empréstimos e financiamentos e debentures	**(1.151.620)**	**-**	**(1.767.492)**	**-**
Compromissos com parceiros	**(43.809)**	**-**	**(629.953)**	**-**
Adiantamentos de recursos a parceiros	**(241.474)**	**-**	**(430)**	**-**
Adiantamentos de clientes	**-**	**-**	**(63.557)**	**-**
Outros passivos	**(1.440)**	**-**	**(6.249)**	**-**

	Controladora		Consolidado	
	Custo amortizado	Valor justo	Custo amortizado	Valor justo
31 de dezembro de 2024				
Ativos financeiros				
Caixa e bancos	7.078	-	13.677	-
Aplicações financeiras de liquidez imediata	-	231.999	-	342.297
Aplicações financeiras	-	39.761	-	87.396
Contas a receber	160.650	-	2.562.375	-
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	1.162
Adiantamentos para partes relacionadas	774.547	-	167.114	-
Outros ativos	6.735	-	39.058	-
Passivos financeiros				
Fornecedores	(3.985)	-	(51.184)	-
Empréstimos e financiamentos e debentures	(730.108)	-	(1.362.861)	-
Compromissos com parceiros	(43.065)	-	(514.917)	-
Adiantamentos de recursos a parceiros	(356.854)	-	(160)	-
Adiantamentos de clientes	-	-	(113.116)	-
Outros passivos	(6.576)	-	(6.343)	-

	Controladora		Consolidado	
	Custo amortizado	Valor justo	Custo amortizado	Valor justo
31 de dezembro de 2023				
Ativos financeiros				
Caixa e bancos	4.936	-	13.701	-
Aplicações financeiras	-	161.652	-	340.509
Contas a receber	172.448	-	1.644.779	-
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	1.498
Adiantamentos para partes relacionadas	557.014	-	145.782	-
Outros ativos	404	-	24.973	-
Passivos financeiros				
Fornecedores	(4.739)	-	(43.777)	-
Empréstimos e financiamentos	(369.619)	-	(662.865)	-
Compromissos com parceiros	(46.898)	-	(407.751)	-
Adiantamentos de recursos a parceiros	(207.541)	-	(203)	-
Adiantamentos de clientes	-	-	(184.753)	-
Outros passivos	(1.676)	-	(2.465)	-

22. Transações não envolvendo caixa

	Controladora			Consolidado		
	2025	**2024**	**2023**	**2025**	**2024**	**2023**
Transferência dos direitos de ativo imobilizado (aeronave)	**66.787**	-	**-**	**66.787**	-	-
Aquisição de aeronave (leasing)	**-**	(64.609)	**-**	**-**	(64.609)	-
Juros incorridos capitalizados no estoque	**-**	-	**-**	**(35.862)**	(26.181)	-
Transações entre sócios	**(6.181)**	(870)	(796)	**1.187**	(870)	(796)
Equalização do método de equivalência patrimonial devido a distribuição desproporcional de lucros	**(19.986)**	(9.172)	(16.245)	**192**	(9.172)	(16.245)
	40.620	**(74.651)**	**(17.041)**	**32.304**	**(100.832)**	**(17.041)**

23. Apresentação de informações por segmento

A Administração entende que a Companhia e suas controladas estão organizadas em uma única unidade de negócios – desenvolvimento de loteamentos. Embora possa comercializar produtos com denominação e localizações geográficas distintas, efetua o monitoramento de suas atividades, a avaliação de desempenho e a tomada de decisão para alocação de recursos ao nível do empreendimento imobiliário e não ao nível de segmento ou região geográfica.

Todas as receitas são geradas no Brasil e não há concentração de receitas de transações com um único cliente, que equivalem a 10% ou mais da receita da Companhia. Sendo assim a Administração entende que a divulgação de informações por segmento não é aplicável às atividades da FGR.

24. Compromissos com fornecedores/prestadores

Os principais compromissos com fornecedores/prestadores de serviços referem-se ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, sobretudo aqueles relacionados às obrigações de construção. O montante e o fluxo estimado de desembolsos dos compromissos já contratados, referentes aos empreendimentos em curso são:

Data-base	2024	2025	2026	2027	2028	Total
31/12/2023	145.209	3.956	652	-	-	**149.817**
31/12/2024	-	123.174	8.734	12.005	-	**143.913**
31/12/2025	**-**	**-**	**164.258**	**12.215**	**1.286**	**177.759**

25. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm seguros, como indicados a seguir, para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

	Consolidado		
	2025	**2024**	**2023**
Risco de engenharia e responsabilidade civil	**82.437**	77.113	115.814
Responsabilidade civil sobre ações de diretores e gestões	**20.000**	-	
	102.437	77.113	115.814

Os seguros contratados possuem prazo inicial e final de vigência distintos, variando de out/21 a out/28.

26. Eventos subsequentes

Captação de empréstimo

Em 05 de janeiro de 2026, a Companhia contratou um empréstimo junto ao Banco Caixa Econômica Federal, no valor total de R$ 61.500 (sessenta e um milhões e quinhentos mil reais), com prazo de 4 (quatro) anos e taxa de juros de CDI+ 2,80% ao ano. Os recursos captados serão destinados ao reforço de capital de giro com investimentos em empreendimentos em construção.

Estruturação e captação de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 09 de janeiro de 2026, a Companhia, por meio de suas controladas, concluiu a estruturação de captação de recursos mediante a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), realizada por instrumento de cessão de direitos creditórios imobiliários, no montante total de R$250.000 (duzentos e cinquenta milhões de reais), em série única, com prazo de vencimento de 12 (doze) anos, remunerados à taxa DI + 3,00% ao ano.

A operação foi estruturada com lastro em direitos creditórios imobiliários diversificados. Os recursos captados serão destinados à quitação de dívidas de curto prazo, à equalização do fluxo de caixa e ao reforço do capital de giro, com foco no financiamento de empreendimentos em fase de construção.

****

ANEXO X

Demonstrações financeiras da Avalista Pessoa Jurídica, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025, 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

FGR Participações S.A.

31 de dezembro de 2025 e 2024
com relatório do auditor independente

FGR Participações S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. 1

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Balanço patrimonial 5
Demonstrações do resultado 7
Demonstrações do resultado abrangente 8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 9
Demonstrações dos fluxos de caixa..... 10
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 11

Shape the future
with confidence

Edifício Walk Bueno Business
Rua T-55, esq. com T-30, 930 –
11º andar – salas 1110 a 1115 – Setor
Bueno 74215-070 - Goiânia, GO, Brasil
T el: +55 (62) 3605-1100
www.ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas, Conselheiros e Diretores da
FGR Participações S.A.
Aparecida de Goiânia - GO

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da FGR Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Shape the future
with confidence

Ênfase

Reconhecimento de receita

Chamamos a atenção para as notas explicativas 3.b e 16, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Chamamos a atenção para a nota explicativa 2.4 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, que foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir os efeitos das correções de erros descritas na referida nota explicativa. Em 25 de março de 2025, emitimos relatório de auditoria sem modificação sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, que ora estão sendo reapresentadas. Nossa opinião continua sendo sem qualquer modificação, uma vez que as demonstrações financeiras e seus valores correspondentes aos exercícios anteriores foram ajustadas de forma retrospectiva.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Shape the future
with confidence

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

• Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

• Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.

• Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.

• Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

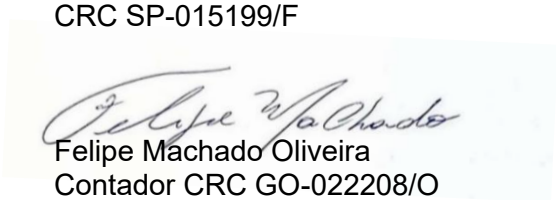
• Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Shape the future
with confidence

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Goiânia, 30 de abril de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-015199/F



Felipe Machado Oliveira
Contador CRC GO-022208/O

FGR Participações S.A.
Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

		Controladora			Consolidado		
	Notas	31/12/2025	31/12/2024 (reapresentado)	01/01/2024 (reapresentado)	31/12/2025	31/12/2024 (reapresentado)	01/01/2024 (reapresentado)
Ativo							
Circulante							
Caixa e equivalentes a caixa	**4**	**1.146**	487	132	**274.145**	356.551	354.343
Aplicações financeiras	**4**	**-**	-	-	**97.678**	87.396	-
Contas a receber	**5**	**-**	-	-	**408.838**	319.229	222.634
Imóveis a comercializar	**6**	**-**	-	-	**28.915**	43.464	41.899
Tributos a recuperar		**-**	-	-	**1.503**	5.164	3.119
Adiantamentos para partes relacionadas	**7**	**-**	-	-	**4.359**	6.370	3.940
Instrumentos financeiros derivativos	**21**	**-**	-	-	**-**	1.162	1.498
Outros ativos		**-**	1.079	-	**33.487**	38.087	22.623
Dividendos a receber	**8.2**	**64.184**	-	-	**-**	-	-
Total do ativo circulante		**65.330**	1.566	132	**848.925**	857.423	650.056
Não circulante							
Adiantamentos para partes relacionadas	**7**	**112.055**	100.177	85.788	**306.092**	244.150	209.300
Contas a receber	**5**	**-**	-	-	**3.307.979**	2.243.146	1.422.145
Imóveis a comercializar	**6**	**-**	-	-	**70.290**	72.129	69.670
Outros ativos		**-**	-	-	**13.333**	2.049	3.002
Dividendos a receber	**8.2**	**128.368**	-	-	**-**	-	-
Investimentos	**8**	**1.301.107**	993.756	685.294	**52.996**	46.312	22.581
Imobilizado		**66.422**	-	-	**80.066**	85.482	10.692
Total do ativo não circulante		**1.607.952**	1.093.933	771.082	**3.830.756**	2.693.268	1.737.390
Total do ativo		**1.673.282**	1.095.499	771.214	**4.679.681**	3.550.691	2.387.446

	Nota	Controladora			Consolidado		
		31/12/2025	31/12/2024 (reapresentado)	01/01/2024 (reapresentado)	31/12/2025	31/12/2024 (reapresentado)	01/01/2024 (reapresentado)
Passivo e patrimônio líquido							
Circulante							
Empréstimos e financiamentos	**9**	**13.862**	-	-	**471.519**	219.162	121.100
Compromissos com parceiros	**10**	**-**	-	-	**73.330**	51.376	40.775
Fornecedores		**-**	-	-	**35.975**	51.184	43.777
Obrigações tributárias	**12**	**22**	11	-	**6.705**	7.071	11.281
Tributos correntes com recolhimento diferido	**12**	**-**	-	-	**23.303**	17.036	11.621
Obrigações trabalhistas		**-**	-	-	**11.647**	6.635	7.620
Partes relacionadas	**7**	**-**	-	-	**430**	160	203
Adiantamentos de clientes	**11**	**-**	-	-	**5.887**	33.935	55.426
Outros passivos		**-**	-	-	**669**	765	509
Dividendos a pagar	**14**	**-**	-	-	**22.177**	-	-
Total do passivo circulante		**13.884**	11	-	**651.642**	387.324	292.312
Não circulante							
Empréstimos e financiamentos	**9**	**174.863**	-	-	**1.484.698**	1.143.699	541.765
Compromissos com parceiros	**10**	**-**	-	-	**556.507**	463.425	365.304
Fornecedores		**-**	-	-	**16.651**	-	-
Adiantamentos de clientes	**11**	**-**	-	-	**57.670**	79.181	129.327
Tributos correntes com recolhimento diferido	**12**	**36.578**	32.540	27.118	**217.196**	185.866	131.709
Partes relacionadas	**7**	**-**	-	-	**-**	-	
Provisão para demandas judiciais	**13**	**-**	-	-	**13.508**	28.356	25.218
Provisão para perda em investimentos	**8**	**-**	-	-	**-**	-	-
Provisão de garantia		**-**	-	-	**24.258**	17.542	9.482
Outros passivos		**12.411**	-	-	**17.991**	5.580	1.954
Dividendos a pagar	**14**	**-**	-	-	**42.681**	-	-
Total do passivo não circulante		**223.852**	32.540	27.118	**2.431.160**	1.923.649	1.204.759
Patrimônio líquido	**14**						
Capital social		**800.000**	7.320	7.320	**800.000**	7.320	7.320
Reserva de lucros		**670.025**	1.074.654	765.669	**670.025**	1.074.654	765.669
Outros resultados abrangentes		**(34.479)**	(19.026)	(28.893)	**(34.479)**	(19.026)	(28.893)
		1.435.546	1.062.948	744.096	**1.435.546**	1.062.948	744.096
Participação de acionistas não controladores		**-**	-	-	**161.333**	176.770	146.279
Total do patrimônio líquido		**1.435.546**	1.062.948	744.096	**1.596.879**	1.239.718	890.375
Total do passivo e patrimônio líquido		**1.673.282**	1.095.499	771.214	**4.679.681**	3.550.691	2.387.446

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

FGR Participações S.A.
Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor por ação)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2025	2024 (reapresentado)	2025	2024 (reapresentado)
Receita operacional líquida	16	-	-	1.563.023	1.396.884
Custos dos empreendimentos e serviços prestados	17	-	-	(707.510)	(716.148)
Lucro bruto		-	-	855.513	680.736
Receitas (despesas) operacionais, líquidas:					
Despesas gerais e administrativas	18	(156)	(750)	(88.602)	(98.241)
Despesas comerciais	19	-	-	(33.707)	(24.627)
Resultado da equivalência patrimonial	8	440.093	359.563	16.486	26.772
Despesas com depreciações e amortizações		(897)	-	(8.753)	(5.212)
Outras receitas (despesas) operacionais		-	21	6.469	(1.445)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		439.040	358.834	747.406	577.983
Receitas financeiras	20	12.060	15.993	79.272	69.478
Despesas financeiras	20	(17.668)	(1)	(250.772)	(157.901)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		433.432	374.826	575.906	489.560
Imposto de renda corrente e diferido	12.2	(3.000)	(3.994)	(35.261)	(38.538)
Contribuição social corrente e diferida	12.2	(1.087)	(1.439)	(15.557)	(18.767)
Lucro líquido do exercício		429.345	369.393	525.088	432.255
Lucro líquido atribuível aos:					
Acionistas controladores				429.345	369.393
Acionistas não controladores				95.743	62.862
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais		58,65	50,46		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

FGR Participações S.A.
Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
		(reapresentado)		**(reapresentado)**
Lucro líquido do exercício	**429.345**	369.393	**525.088**	432.255
Outros resultados abrangentes	**(15.453)**	9.867	**(11.993)**	10.540
Total do resultado abrangente	**413.892**	379.260	**513.095**	442.795
Resultado abrangente atribuível aos:				
Acionistas controladores			**413.892**	379.260
Acionistas não controladores			**99.203**	63.535

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

FGR Participações S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

		Reservas de lucros						
	Capital Social	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Lucros acumulados	Outros resultados abrangentes	Total	Participação de acionistas não Controladores	Total
Saldos em 01 de janeiro de 2024 (reapresentado)	7.320	1.464	764.205	-	(28.893)	744.096	146.279	890.375
Resultado do exercício	-	-	-	369.393	-	369.393	62.862	432.255
Destinações:								
Dividendos mínimos obrigatórios pagos	-	-	-	(18.470)	-	(18.470)	3.148	(15.322)
Dividendos adicionais pagos	-	-	-	(34.423)	-	(34.423)	(36.273)	(70.696)
Distribuição desproporcional de lucros - controladas	-	-	(7.531)	-	-	(7.531)		(7.531)
Retenção de lucros	-	-	316.500	(316.500)	-	-	-	-
Transação entre sócios	-	-	16		9.867	9.883	754	10.637
Saldos em 31 de dezembro de 2024 (reapresentado)	7.320	1.464	1.073.190	-	(19.026)	1.062.948	176.770	1.239.718
Aumento de capital	**792.680**	-	**(792.680)**	-	-	-	-	-
Resultado do exercício	**-**	**-**	**-**	**429.345**	**-**	**429.345**	**95.743**	**525.088**
Destinações:								
Dividendos mínimos obrigatórios pagos	**-**	**-**	**-**	**(21.467)**	**-**	**(21.467)**	**(4.787)**	**(26.254)**
Dividendos adicionais pagos	**-**	**-**	**-**	**(10.848)**	**-**	**(10.848)**	**(62.405)**	**(73.253)**
Provisão de Dividendos	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(47.448)**	**(47.448)**
Distribuição desproporcional de lucros - controladas	**-**	**-**	**(8.980)**	**-**	**-**	**(8.980)**		**(8.980)**
Retenção de lucros	**-**	**21.468**	**375.563**	**(397.030)**	**-**	**-**	**-**	**-**
Transação entre sócios	**-**	**-**	**-**	**-**	**(15.453)**	**(15.453)**	**3.460**	**(11.993)**
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**800.000**	**22.932**	**647.093**	**-**	**(34.479)**	**1.435.546**	**161.333**	**1.596.879**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

FGR Participações S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	**2025**	2024
		Reapresentado		Reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais:				
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	**433.432**	374.826	**575.906**	489.656
Ajustes para conciliar o resultado do caixa nas atividades operacionais:				
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures e cessão de recebíveis	**7.711**	-	**246.930**	126.809
Juros e correção monetária de operações com partes relacionadas	**(11.878)**	(15.992)	**(42.825)**	(23.348)
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	**1.162**	336
Equivalência patrimonial	**(440.093)**	(359.563)	**(16.486)**	(26.772)
Provisão para demandas judiciais	**-**	-	**(14.848)**	3.138
Depreciação e amortizações	**897**	-	**8.753**	5.212
Compra e venda de investimentos	**-**	-	**-**	(203)
Atualização de compromissos com parceiros	**-**	-	**13.435**	14.524
Provisão para garantia	**-**	-	**6.716**	8.059
Custo de captação	**180**	-	**4.341**	5.048
	(9.751)	(729)	**783.084**	602.459
Variações nos ativos e passivos:				
Decréscimo/(acréscimo) em ativos:				
Contas a receber	**-**	-	**(1.154.442)**	(931.450)
Imóveis a comercializar	**-**	-	**(19.474)**	87.664
Impostos a recuperar	**-**	-	**3.661**	(2.045)
Outros ativos	**1.080**	1.037	**(6.683)**	(13.046)
(Decréscimo)/acréscimo em passivos:				
Fornecedores	**-**	-	**1.442**	7.407
Obrigações trabalhistas e tributária	**(38)**	-	**35.940**	20.498
Adiantamentos de clientes	**-**	-	**(49.559)**	(56.881)
Compromissos com parceiros	**-**	-	**101.601**	(22.238)
Outros passivos	**-**	-	**(96)**	3.879
IRPJ e CSLL pagos	**-**	-	**(44.515)**	(24.297)
Caixa líquido aplicados nas atividades operacionais	**(8.709)**	308	**(349.041)**	(328.050)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos:				
Aporte de capital	**(120.000)**	-	**-**	-
Distribuição de lucros	**34.123**	43.912	**14.700**	7.643
Outros investimentos	**1.634**	(3)	**(4.899)**	(6.515)
Aquisição de imobilizado e intangível	**-**	-	**(3.337)**	(15.393)
Títulos e valores mobiliários	**-**	-	**(10.282)**	(87.396)
Compra e venda de participação, líquida	**-**	6.101	**-**	-
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	**(84.243)**	50.010	**(3.818)**	(101.661)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos:				
Aporte de capital	**-**	-	**-**	-
Pagamento de dividendos	**(32.315)**	(52.893)	**(146.955)**	(86.018)
Partes relacionadas	**-**	2.930	**27.050**	14.407
Captação de empréstimos, financiamentos	**183.893**	-	**1.050.167**	745.776
Pagamento de empréstimos e financiamentos (principal)	**(57.044)**	-	**(404.479)**	(118.348)
Pagamento de encargos sobre empréstimos e financiamento	**(923)**	-	**(255.330)**	(123.898)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	**93.611**	(49.963)	**270.453**	431.919
Aumento líquido no saldo de caixa e equivalentes de caixa	**659**	355	**(82.406)**	2.208
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**487**	132	**356.551**	354.343
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	**1.146**	487	**274.145**	356.551

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

1. Contexto operacional

A FGR Participações S.A. (“FGR” ou “Companhia”) foi constituída em 25 de novembro de 2005 com o objetivo de participar em outras sociedades como acionista ou quotista e como *holding* operacional. Suas controladas atuam no desenvolvimento e na venda de condomínios fechados horizontais. A Companhia é controladora da FGR Incorporações S.A. e da FGR Investidores S.A.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possuía as seguintes principais participações:

- FGR Incorporações S.A. - A Companhia e suas controladas atuam no desenvolvimento e na venda de condomínios fechados horizontais e casas construídas dentro de seus condomínios, desenvolve empreendimento com terceiros por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico (SPEs) ou Sociedades em Conta de Participação (SCPs) e/ou consórcios. Essas sociedades controladas compartilham, de forma significativa, as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas.
- FGR Investidores S.A. - Seu objetivo é a participação em outras sociedades.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

2.1 Base de elaboração

As demonstrações financeiras da controladora e consolidado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de construção e incorporação imobiliária, como aprovadas pelo CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis), pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e pelo CFC (Conselho Federal de Contabilidade), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a aplicação do Ofício Circular CVM/SNC/SEP n° 02/2018 destinado às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito aos registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária, decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC) que compreendem os pronunciamentos do CPC, aprovados pelo CFC.

A Companhia está apresentando neste conjunto de demonstrações financeiras, os dois últimos exercícios comparativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, para permitir ampla comparabilidade de suas informações financeiras conforme práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração considerando o pressuposto da continuidade operacional, considerando o custo histórico como base de valor, exceto por determinados ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo.

A moeda funcional da Companhia é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, provisões necessárias para provisões de garantia de obra, provisão para distratos e *impairment* de ativos, os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente, sendo esta revisão não superior a um ano.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas na gestão das operações da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

A autorização pela diretoria para a emissão destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ocorreu em 30 de abril de 2026.

2.2 Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação emanados da legislação societária brasileira e CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas e compreendem as informações da Companhia e de suas controladas mencionadas na Nota explicativa 8.

O exercício social das controladas incluídas na consolidação é coincidente com o da controladora e as políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme àquelas utilizadas pela controladora e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior.

Nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as empresas consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de minoritários nos investimentos em que a Companhia detém controle ou com poder de governar as políticas financeiras e operacionais (participação ativa na administração).

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

2.3 Transação com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Companhia. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido.

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida pela Companhia é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma joint venture ou ativo financeiro. Após a aplicação do método de equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento em sua controladora. Sendo assim a Companhia avalia, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração de resultado.

2.4 Reapresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, estão sendo reapresentadas para refletir os seguintes efeitos:

(a) Complemento de passivo de compromisso com parceiros e consequente reprocessamento dos mapas de lucro imobiliário em função de alterar a estimativa dos custos de construção incorridos e orçados e percentual de conclusão da Obra (“POC”).
(b) Atualização do cálculo de equivalência patrimonial.
(c) Reclassificação para abertura do saldo de provisão para garantia, anteriormente apresentado como outros passivos e seus efeitos no fluxo de caixa. Adicionalmente foram realizadas reclassificações entre circulante e não circulante das rubricas de adiantamento de clientes, compromissos com parceiros e tributos diferidos, de acordo com os fluxos previstos de liquidação, que são diretamente relacionados à carteira de recebíveis e prazos de conclusão de obra na data-base e reclassificação dos saldos de IRPJ e CSLL e juros pagos no fluxo de caixa.
(d) Reclassificação dos valores transacionados com parceiros (compromissos com parceiros) em empreendimentos imobiliários para a atividade operacional e eliminação dos efeitos de atualização que não impactaram caixa.

Abaixo demonstramos os quadros a serem reapresentados nas demonstrações financeiras e seus efeitos:

		31/12/2024					
		Controladora			Consolidado		
	REF	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Ativo							
Circulante							
Caixa e equivalentes a caixa		487	-	487	356.551	-	356.551
Aplicações financeiras		-	-	-	87.396	-	87.396
Contas a receber	(a)	-	-	-	285.922	33.307	319.229
Imóveis a comercializar		-	-	-	43.464	-	43.464
Tributos a recuperar		-	-	-	5.164	-	5.164
Adiantamentos para partes relacionadas		-	-	-	6.370	-	6.370
Instrumentos financeiros		-	-	-	1.162	-	1.162
Outros ativos		1.079	-	1.079	38.087	-	38.087
Total do ativo circulante		1.566	-	1.566	824.116	33.307	857.423
Não circulante							
Adiantamentos para partes relacionadas		100.177	-	100.177	244.150	-	244.150
Contas a receber de clientes	(a)	-	-	-	2.005.051	238.095	2.243.146
Estoques		-	-	-	72.129	-	72.129
Outros ativos		-	-	-	2.049	-	2.049
Investimentos	(b)	1.053.084	(59.328)	993.756	46.312	-	46.312
Imobilizado		-	-	-	85.482	-	85.482
Total do ativo não circulante		1.153.261	(59.328)	1.093.933	2.455.173	238.095	2.693.268
Total do ativo		1.154.827	(59.328)	1.095.499	3.279.289	271.402	3.550.691

		31/12/2024					
		Controladora			Consolidado		
	REF	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Passivo e patrimônio líquido							
Circulante							
Empréstimos e financiamentos		-	-	-	219.162	-	219.162
Compromissos com parceiros	(a),(c)	-	-	-	722	50.654	51.376
Fornecedores		-	-	-	51.184	-	51.184
Tributos a recolher		11	-	11	7.071	-	7.071
Tributos diferidos	(a),(c)	-	-	-	-	17.036	17.036
Salários e férias a pagar		-	-	-	6.635	-	6.635
Adiantamentos de recursos de parceiros		-	-	-	160	-	160
Adiantamentos de clientes	(a),(c)	-	-	-	28.919	5.016	33.935
Outros passivos		-	-	-	765	-	765
Total do passivo circulante		11	-	11	314.618	72.706	387.324
Não circulante							
Empréstimos e financiamentos		-	-	-	1.143.699	-	1.143.699
Compromissos com parceiros	(a),(c)	-	-	-	132.740	330.685	463.425
Adiantamentos de clientes	(a),(c)	-	-	-	124.499	(45.318)	79.181
Tributos diferidos	(a),(c)	32.540	-	32.540	209.751	(23.885)	185.866
Provisão para demandas judiciais		-	-	-	28.356	-	28.356
Provisão para garantia	(c)	-	-	-	-	17.542	17.542
Outros passivos	(c)	-	-	-	23.120	(17.540)	5.580
Total do passivo não circulante		32.540	-	32.540	1.662.165	261.484	1.923.649
Patrimônio líquido							
Capital social		7.320	-	7.320	7.320	-	7.320
Reserva de lucros		1.133.982	(59.328)	1.074.654	1.133.982	(59.328)	1.074.654
Outros resultados abrangentes		(19.026)	-	(19.026)	(19.026)	-	(19.026)
Total do patrimônio líquido		1.122.276	(59.328)	1.062.948	1.122.276	(59.328)	1.062.948
Participação de acionistas não controladores		-	-	-	180.230	(3.460)	176.770
Total do passivo e patrimônio líquido		1.154.827	(59.328)	1.095.499	3.279.289	271.402	3.550.691

		01/01/2024					
		Controladora			Consolidado		
	REF	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Ativo							
Circulante							
Caixa e equivalentes a caixa		132	-	132	354.343	-	354.343
Contas a receber	(a)	-	-	-	199.040	23.594	222.634
Imóveis a comercializar		-	-	-	41.899	-	41.899
Tributos a recuperar		-	-	-	3.119	-	3.119
Adiantamentos para partes relacionadas		-	-	-	3.940	-	3.940
Instrumentos financeiros		-	-	-	1.498	-	1.498
Outros ativos		-	-	-	22.623	-	22.623
Total do ativo circulante		132	-	132	626.462	23.594	650.056
Não circulante							
Adiantamentos para partes relacionadas		85.788	-	85.788	209.300	-	209.300
Contas a receber de clientes	(a)	-	-	-	1.295.525	126.620	1.422.145
Estoques		-	-	-	69.670	-	69.670
Outros ativos		-	-	-	2.350	652	3.002
Investimentos	(b)	769.838	(84.544)	685.294	22.581	-	22.581
Imobilizado		-	-	-	10.692	-	10.692
Total do ativo não circulante		855.626	(84.544)	771.082	1.610.118	127.272	1.737.390
Total do ativo		855.758	(84.544)	771.214	2.236.580	150.866	2.387.446

		01/01/2024					
		Controladora			Consolidado		
	REF	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Passivo e patrimônio líquido							
Circulante							
Empréstimos e financiamentos		-	-	-	100.538	-	100.538
Debêntures		-	-	-	20.562	-	20.562
Compromissos com parceiros	(a)	-	-	-	693	40.082	40.775
Fornecedores		-	-	-	43.777	-	43.777
Tributos a recolher		-	-	-	11.281	-	11.281
Tributos diferidos	(a),(c)	-	-	-	-	11.621	11.621
Salários e férias a pagar		-	-	-	7.620	-	7.620
Adiantamentos de recursos de parceiros		-	-	-	203	-	203
Adiantamentos de clientes	(a),(c)	-	-	-	210.299	(154.873)	55.426
Outros passivos		-	-	-	509	-	509
Total do passivo circulante		-	-	-	395.482	(103.170)	292.312
Não circulante							
Empréstimos e financiamentos		-	-	-	400.729	-	400.729
Debêntures		-	-	-	141.036	-	141.036
Compromissos com parceiros	(a),(c)	-	-	-	130.259	235.045	365.304
Adiantamentos de clientes	(a),(c)	-	-	-		129.327	129.327
Tributos diferidos	(a),(c)	27.118		27.118	151.836	(20.127)	131.709
Provisão para demandas judiciais		-	-	-	25.218	-	25.218
Provisão para garantia	(c)	-	-	-		9.482	9.482
Outros passivos	(c)	-	-	-	11.436	(9.482)	1.954
Juros e dividendos a pagar		-	-	-	-	-	-
Total do passivo não circulante		27.118	-	27.118	860.514	344.245	1.204.759
Patrimônio líquido							
Capital social		7.320	-	7.320	7.320	-	7.320
Reserva de lucros		850.213	(84.544)	765.669	850.213	(84.544)	765.669
Outros resultados abrangentes		(28.893)	-	(28.893)	(28.893)	-	(28.893)
Total do patrimônio líquido		828.640	(84.544)	744.096	828.640	(84.544)	744.096
Participação de acionistas não controladores		-	-	-	151.944	(5.665)	146.279
		828.640	(84.544)	744.096	980.584	(90.209)	890.375
Total do passivo e patrimônio líquido		855.758	(84.544)	771.214	2.236.580	150.866	2.387.446

		2024					
		Controladora			Consolidado		
	Nota	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receita operacional líquida	(a)	-	-	-	1.261.842	135.042	1.396.884
Custos dos empreendimentos e serviços prestados	(a)	-	-	-	(624.460)	(91.688)	(716.148)
Lucro bruto		-	-	-	637.382	43.354	680.736
Receitas (despesas) operacionais, líquidas:							
Administrativas e gerais		(750)	-	(750)	(98.241)	-	(98.241)
Despesas comerciais		-		-	(24.627)	-	(24.627)
Resultado da equivalência patrimonial	(b)	333.036	26.527	359.563	26.772	-	26.772
Despesas com depreciação e amortizações		-	-	-	(5.212)	-	(5.212)
Outras receitas (despesas) operacionais		21	-	21	(1.445)	-	(1.445)
				-			
Resultado operacional antes do resultado financeiro		332.307	26.527	358.834	534.629	43.354	577.983
				-			
Receitas financeiras		15.993	-	15.993	69.478	-	69.478
Despesas financeiras	(a)	(1)	-	(1)	(143.377)	(14.524)	(157.901)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		348.299	26.527	374.826	460.730	28.830	489.560
				-			
Imposto de renda	(a)	(3.994)	-	(3.994)	(37.782)	(756)	(38.538)
Contribuição social		(1.439)	-	(1.439)	(18.767)	-	(18.767)
Lucro líquido do exercício		342.866	26.527	369.393	404.181	28.074	432.255
Resultado atribuível aos:							
Acionistas controladores					342.866	26.527	369.393
Acionistas não controladores					61.315	1.547	62.862

	Originalmente apresentado		Ajuste		Reapresentado	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Lucro líquido do exercício	342.866	404.181	26.527	28.074	369.393	432.255
Outros resultados abrangentes	9.867	9.867	-	673	9.867	10.540
Total dos resultados abrangentes	352.733	414.048	26.527	28.747	379.260	442.795
Atribuível aos:						
Acionistas controladores		352.733		28.074		379.260
Acionistas não controladores		61.411		-		63.535

		Controladora			Consolidado		
		2024	2024	2024	2024	2024	2024
	Ref	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais:							
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(a)	348.299	26.527	374.826	460.826	28.830	489.656
Ajustes para conciliar o resultado do caixa nas atividades operacionais:							
Juros sobre empréstimos e financiamentos e cessão de recebíveis		-	-	-	126.809	-	126.809
Juros de operações com partes relacionadas		(15.992)	-	(15.992)	(23.348)	-	(23.348)
Instrumentos financeiros derivativos		-	-	-	336	-	336
Equivalência patrimonial	(b)	(333.036)	(26.527)	(359.563)	(26.772)	-	(26.772)
Provisão para demandas judiciais		-	-	-	3.138	-	3.138
Depreciação e amortizações		-	-	-	5.212	-	5.212
Compra e venda de investimentos		-	-	-	(203)	-	(203)
Atualização de compromissos com parceiros	(d)	-	-	-	5.048	14.524	19.572
Provisão de Garantia	(c)	-	-	-		8.059	8.059
Custo de captação		-	-	-	-	-	-
		(729)	-	(729)	551.046	51.413	602.459
Variações nos ativos e passivos:							
Decréscimo/(acréscimo) em ativos:							
Contas a receber	(a)	-	-	-	(796.408)	(135.042)	(931.450)
Estoques	(a)	-	-	-	(4.024)	91.688	87.664
Impostos a recuperar		-	-	-	(2.045)	-	(2.045)
Outros ativos		1.037	-	1.037	(13.046)	-	(13.046)
(Decréscimo)/acréscimo em passivos:			-			-	
Fornecedores		-	-	-	7.407	-	7.407
Obrigações trabalhistas e tributária	(a)/(c)	-	-	-	(3.829)	24.327	20.498
Adiantamento de clientes		-	-	-	(56.881)	-	(56.881)
Compromissos com parceiros	(d)	-	-	-	-	(22.238)	(22.238)
Outros passivos	(c)	-	-	-	11.939	(8.060)	3.879
IRPJ e CSLL pagos	(c)	-	-	-	-	(24.297)	(24.297)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados pelas (aplicados nas) operações		308	-	308	(305.841)	(22.209)	(328.050)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos:							
Aporte		-	-	-	-	-	-
Distribuição de lucros		43.912	-	43.912	7.643	-	7.643
Outros Investimentos		(3)	-	(3)	(6.515)	-	(6.515)
Aquisição de imobilizado e intangível		-	-	-	(15.393)	-	(15.393)
Compra e venda de participação, líquida		6.101	-	6.101	-	-	-
Aplicações financeiras		-	-	-	(87.396)	-	(87.396)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados pelas (aplicados nas) atividades de investimentos		50.010	-	50.010	(101.661)	-	(101.661)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos:							
Pagamento de dividendos		(51.566)	(1.327)	(52.893)	(84.691)	-	(84.691)
Partes relacionadas	**(d)**	1.603	1.327	2.930	(9.129)	22.209	13.080
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	**(c)**	-	-	-	745.776	123.898	869.674
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures e cessão de recebíveis	**(c)**	-	-	-	(242.246)	(123.898)	(366.144)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos		(49.963)	-	(49.963)	409.710	22.209	431.919
Aumento (redução) líquido, no saldo de caixa e equivalentes de caixa		355	-	355	2.208	-	2.208
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		132		132	354.343		354.343
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		487		487	356.551		356.551

3. Políticas contábeis materiais

a) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da diretoria da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis.

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras incluem várias estimativas referentes a provisões necessárias para demandas judiciais, provisão para garantia de obra, provisão para distratos, determinação de provisões para tributos, custos orçados e andamento de obras, apropriação de despesas com vendas, e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

A administração monitora e revisa estas estimativas e suas premissas em bases anuais.

Estimativas e premissas contábeis críticas

A diretoria revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas se o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Provisões para distrato e perdas esperadas de créditos de contas a receber

A Companhia acompanha continuamente os contratos de venda das unidades imobiliárias, níveis de inadimplência e ocorrências de distratos. A provisão para distratos é constituída apenas quando houver evidências objetivas de perda. Atualmente, a Companhia não constitui provisão para distratos, considerando que:

- O nível histórico de inadimplência é baixo, sem registro de perdas econômicas e financeiras decorrentes de distratos.
- Os distratos são pouco frequentes e não indicam tendência que represente risco relevante.
- As unidades comercializadas apresentam valorização consistente, reduzindo a probabilidade de perda econômica.
- As unidades distratadas são revendidas rapidamente, sem perda de valor realizável.
- Os contratos são garantidos por alienação fiduciária, permitindo retomada célere e mitigando risco de crédito.

Com base nessas condições, a administração conclui que não há evidências objetivas que justifiquem o reconhecimento de provisão para distratos na data das demonstrações financeiras. A Companhia mantém monitoramento contínuo dessas variáveis e revisará esta política caso mudanças relevantes sejam identificadas.

Provisão de garantias

A Companhia e suas controladas concedem o exercício de garantia sobre as benfeitorias realizadas com base na legislação vigente por um período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida baseado em estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações. A provisão é revisada anualmente e representa de 1% a 1,5% do orçamento de obra, sendo que tal percentual foi obtido pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos

Reconhecimento de receita

A Companhia usa o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término do empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. Mudanças nas referidas estimativas podem afetar o montante da receita reconhecida e, consequentemente, o resultado do exercício.

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos no resultado da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o resultado, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de estimativas e Retificações de Erros.

Redução ao valor recuperável de ativos

A diretoria revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas se o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício, quando identificadas.

Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte de processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais para os quais, como resultado de acontecimentos passados, é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a demanda e uma estimativa razoável do montante possa ser feita. A definição da probabilidade de perda, por parte da

Administração, inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos prognósticos de perda dos advogados externos patronos de cada processo. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Os resultados reais podem divergir das estimativas da diretoria. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes significativos que forem avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

b) Resultado originado da venda de imóveis e incorporação/loteamento

O reconhecimento da receita de venda de imóveis segue os procedimentos e orientações estabelecidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº2/2018, referente aos registros contábeis ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária, a serem observados na elaboração das demonstrações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

i) Venda de bens (Incorporação imobiliária) – Unidades concluídas

Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

ii) Venda de bens (Incorporação imobiliária) – Unidades não concluídas

Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos: A Companhia, suas controladas e investidas, adotaram o NBC TG 47/IFRS 15 - “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia

identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

Os contratos de venda firmados entre a Companhia se dão no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante toda a construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento junto a instituições financeiras.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado da seguinte forma:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento e a fração ideal do terreno de cada unidade, sendo esses percentuais mensurados em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado e o m² da unidade em relação ao m² total do empreendimento, respectivamente.
- Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos no resultado da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.
- A diferença entre o valor da receita de venda, incluindo a atualização monetária contratual, e o valor das parcelas já recebidas é contabilizada como contas a receber, quando for positiva, ou como adiantamentos de clientes, quando for negativa.

O tratamento contábil adotado pela Companhia para os distratos de vendas é o estorno do saldo devedor do cliente, deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado, e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade contra o estoque da Companhia.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

d) Instrumentos financeiros

Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos ativos financeiros

A Companhia reconhece os ativos financeiros na data da negociação na qual se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado, ao valor justo por meio do resultado abrangente, ou ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão dos instrumentos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados posteriormente à mudança no modelo de negócios.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando as empresas transferem os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual, essencialmente, todos os riscos e os benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Eventual participação que seja criada ou retida pelas empresas nos ativos financeiros é reconhecida como um ativo ou um passivo individual.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia e suas controladas, em decorrência do seu modelo de negócio e características dos instrumentos financeiros ativos, classifica tais instrumentos como custo amortizado e valor justo por meio do resultado.

Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são mensurados ao valor justo, e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais é reconhecida no resultado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia mantinha somente passivos financeiros mensurados ao custo amortizado. Os passivos financeiros mensurados a custo amortizado compreendem: fornecedores, empréstimos e financiamentos, debêntures, adiantamentos, dividendos a pagar e outros passivos.

Instrumentos financeiros derivativos

Os derivativos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo. O valor justo é o valor no qual o ativo pode ser realizado e o passivo liquidado, entre partes conhecidas, em condições normais de mercado.

Subsequentemente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros derivativos são remensurados pelo valor justo na data das demonstrações financeiras e as alterações são contabilizadas no resultado.

e) Juros a apropriar

Os valores a receber de clientes são ajustados pelas taxas de juros contratuais até a data de vencimento, sendo deduzidos os valores dos juros posteriores ao fechamento do exercício. Os efeitos da correção da carteira de clientes até o fechamento do exercício são reconhecidos como receita financeira no resultado.

f) Imóveis a comercializar

(i) *Terrenos para loteamento*

O pagamento dos terrenos adquiridos e transferidos para a propriedade da Companhia pode ocorrer à vista, a prazo ou por meio de permuta, que consiste na participação do resultado líquido do empreendimento (permuta financeira), mas na maioria dos empreendimentos ocorre sociedade no negócio, em que o parceiro participa com o terreno e a FGR com expertise do negócio, constituindo uma SPE.

(ii) *Unidades concluídas e/ou direitos sobre imóveis*

Avaliados ao custo de aquisição ou de construção, que não excede o valor de mercado.

O custo dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, na construção (incluindo rede elétrica, esgoto, pavimentação e custos de materiais de construção) e custos de mãos de obra própria e contratada de terceiros.

g) Investimentos

Os investimentos da Companhia em suas controladas e coligadas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial para fins das demonstrações financeiras individuais.

A participação societária na controlada é apresentada na demonstração do resultado da controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro líquido (prejuízo) atribuível aos acionistas da controlada.

As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método de equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional ao valor recuperável sobre o investimento da Companhia em suas controladas.

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Quando ocorrer perda de influência significativa sobre a controlada, a Companhia avalia e reconhece o investimento neste momento a valor justo. Será reconhecida no resultado qualquer diferença entre o valor contábil da coligada no momento da perda de influência significativa e o valor justo do investimento remanescente e os resultados da venda.

As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. A influência significativa supostamente ocorre quando a Companhia, direta ou indiretamente, mantém entre 20% e 50% do poder votante da entidade.

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial e são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação.

A Controladora e algumas de suas controladas participam de consórcios (joint ventures), na condição de líderes, atuando como responsáveis pela construção e pela comercialização dos empreendimentos.

Na consolidação, a Controlada reconhece sua parcela proporcional dos ativos, passivos e resultado do consórcio, de acordo com os respectivos percentuais de participação.

h) Imobilizado

Registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção. A depreciação dos ativos é calculada pelo método linear, com base nas taxas estipuladas a cada bem, conforme as taxas anuais demonstradas abaixo.

	2025	**2024**
Aeronave	**10%**	10%
Móveis e utensílios	**10%**	10%
Edificações	**4%**	4%
Ferramentas	**10%**	10%
Informática	**20%**	20%
Máquinas e equipamentos	**10%**	10%
Veículos	**20%**	20%

Outros gastos são capitalizados apenas quando há um aumento nos benefícios econômicos desse item do imobilizado. Qualquer outro tipo de gasto é reconhecido no resultado como despesa quando incorrido.

i) Redução ao valor recuperável

Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não monetários (imobilizado e intangível) são revistos a cada data de apresentação das demonstrações financeiras para apurar se há indicação de perda no seu valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

Os fatores considerados pela Companhia incluem resultados operacionais de curto prazo, tendências e perspectivas, assim como os efeitos de obsolescência, demanda, concorrência e outros fatores econômicos. Nenhuma evidência de irrecuperabilidade foi registrada nos períodos apresentados.

Para o saldo de contas a receber, a Companhia realiza as vendas através de financiamento próprio, com alienação fiduciária desde a assinatura do contrato de venda, onde a unidade é transferida ao comprador após quitação total do financiamento. Em caso de cancelamento de vendas a unidade volta para estoque e a Companhia o revende com valor geralmente superior a venda cancelada, devido à valorização dos imóveis entre a data da venda inicial e da venda após cancelamento e retorno ao estoque. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros.

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão de perdas de crédito esperadas, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

j) Empréstimos e debêntures

Os empréstimos e debêntures são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

k) Provisão para demandas judiciais

As demandas judiciais são avaliadas e revisadas periodicamente, com base em pareceres de advogados internos e externos, e são registradas contabilmente de acordo com as regras estabelecidas, conforme o resumo a seguir:

Uma provisão deve ser reconhecida quando:

- A Companhia tem uma obrigação legal ou não formalizada presente como consequência de um evento passado.
- É provável que recursos sejam exigidos para liquidar a obrigação.
- É possível ser estimado o montante da obrigação com suficiente segurança.

Se qualquer uma dessas condições não forem atendidas, a provisão não deve ser reconhecida.

Com base nessas premissas, quando for provável que uma obrigação presente exista na data do balanço, a Companhia reconhece uma provisão, e quando não for provável que uma obrigação presente exista na data do balanço, divulga a contingência passiva, a menos que seja remota a possibilidade de saída de recursos.

l) Imposto de renda e contribuição social

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia e suas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Assim, as bases de lucro presumido para o imposto de renda e a contribuição social são calculadas considerando a aplicação das alíquotas de 8% e 12%, respectivamente, sobre as receitas brutas, que correspondem aos recebimentos dos créditos com promitentes compradores de imóveis. A base de cálculo é ajustada na forma do lucro presumido, sendo o imposto de renda calculado à alíquota de 15% sobre o lucro presumido, acrescido de adicional de 10% sobre o lucro presumido anual excedente a R$240 e pela contribuição social à alíquota de 9%.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos/passivos são calculados com base na aplicação das mesmas alíquotas acima mencionadas. O imposto de renda e a contribuição social diferida passiva são originados da diferença de reconhecimento de receita para fins contábeis e tributários para o segmento que prevê o pagamento dos impostos pelo regime de caixa.

O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido.

m) Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas financeiras compreendem variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método da taxa de juros efetiva.

As despesas financeiras compreendem despesas de juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e perdas no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são reconhecidos no resultado através do método da taxa de juros efetiva.

Os ganhos e as perdas cambiais de ativos financeiros e passivos financeiros são reportados separadamente como receita financeira ou despesa financeira, dependendo se as variações cambiais estão em uma posição de ganho ou perda líquida.

n) Participações nos lucros de empregados

A Companhia e suas controladas possuem planos de benefícios a funcionários, na forma de participação nos lucros e planos de bônus e, quando aplicável, encontram-se reconhecidos na demonstração do resultado “Despesas gerais e administrativas”. A provisão e o pagamento de bônus são baseados em meta de resultados anuais, devidamente aprovados pelos acionistas da Companhia.

o) Demonstração dos fluxos de caixa

A Companhia classifica o recebimento de dividendos como atividades de investimentos em seu fluxo de caixa. Tal classificação foi adotada por se tratar do retorno sobre investimentos.

Os juros pagos decorrentes de empréstimos e financiamentos da Companhia foram classificados como fluxos de caixa das atividades de financiamento.

A Companhia optou por essa apresentação por entender que os juros pagos correspondem ao custo de manutenção das fontes de financiamento utilizadas para suportar suas operações e projetos. Entendendo que a divulgação nessa categoria reflete de maneira mais fiel a natureza econômica da transação e proporciona maior clareza na análise da estrutura de capital e dos desembolsos relacionados ao endividamento.

A Companhia adota um modelo de gestão financeira centralizada, no qual os recursos provenientes das Sociedades de Propósito Específico (SPEs) são enviados para a controladora para composição de um caixa único. Esse procedimento permite a otimização do uso dos recursos financeiros, maior eficiência na alocação de capital entre os empreendimentos e melhor capacidade de planejamento e cumprimento das obrigações operacionais e financeiras do grupo.

p) Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025 e 2024

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações válidas para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025 (exceto quando indicado de outra forma). A Companhia não adotou antecipadamente nenhuma norma, interpretação ou alteração ainda não vigentes.

Normas	Descrição	Aplicação obrigatória: exercícios anuais com início em ou após
Alterações ao CPC 18 (R3) e ICPC 09	Aplicação do método de equivalência patrimonial para mensuração de investimentos em controladas nas demonstrações financeiras individuais.	1º de Janeiro de 2025
Alterações ao CPC 02 (R2) e CPC 37 (R1)	Definição de moeda conversível e orientação sobre procedimentos para moedas não conversíveis.	1º de Janeiro de 2025

Como resultado, não houve impactos materiais nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas ainda não em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações quando entrarem em vigor.

Normas	Descrição
IFRS 18 (CPC 51)	Apresentação e divulgação nas demonstrações contábeis
IFRS 19	Subsidiárias sem responsabilidade pública: Divulgações
IFRS 9 e IFRS 7	Alterações à classificação e mensuração de instrumentos financeiros

Melhorias às normas contábeis IFRS – Volume 11	As alterações incluem esclarecimentos, simplificações, correções ou modificações destinadas a melhorar a consistência das seguintes normas: IFRS 1 – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro (equivalente ao CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade), IFRS 7 – Instrumentos Financeiros: Divulgação (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação) e sua Orientação para Implementação da IFRS 7, IFRS 9 – Instrumentos Financeiros (equivalente ao CPC 48 – Instrumentos Financeiros), IFRS 10 – Demonstrações Financeiras Consolidadas (equivalente ao CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas) e IAS 7 – Demonstração dos Fluxos de Caixa (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa)

Essas alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026 e não se espera que tenham impacto material nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024conforme aplicável. A Companhia não adotou antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que ainda não esteja vigente.

Pronunciamentos aplicados pela primeira vez em 2024

Normas	Descrição	Aplicação obrigatória: exercícios anuais com início em ou após
Alterações ao IAS 7 e IFRS 7 – Acordos de financiamento de fornecedores	Esclarecem características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigem divulgações adicionais sobre seus efeitos nos passivos, fluxos de caixa e riscos de liquidez.	1º de janeiro de 2024

Como resultado da implementação das alterações, não houve impacto nas demonstrações financeiras.

Normas emitidas, mas ainda não vigentes em 2024:

Normas	Descrição	Aplicação obrigatória: exercícios anuais com início em ou após
IFRS 18 – Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras	Substitui o IAS 1 (CPC 26), introduz novos subtotais na DRE, altera critérios de agregação/desagregação e redefine o ponto de partida do fluxo de caixa operacional. A Companhia está avaliando impactos.	1º de janeiro de 2027 (adoção antecipada permitida, mas não no Brasil)
IFRS 19 – Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações	Permite requisitos reduzidos de divulgação para subsidiárias elegíveis. Não aplicável à Companhia por possuir instrumentos patrimoniais negociados publicamente.	1º de janeiro de 2027
Alterações ao CPC 18 (R3) e ICPC 09	Alinham CPC ao IASB, permitindo uso do MEP nas demonstrações separadas e atualizando redações e referências. Não se espera impacto material.	1º de janeiro de 2025

Alterações ao CPC 02 (R2) e CPC 37 (R1) – Moeda não conversível	Define conceito de moeda conversível e procedimentos para estimativa de taxa em ambientes sem conversibilidade. Não se espera impacto material.	1º de janeiro de 2025

Não houve impactos materiais nas demonstrações financeiras da Companhia decorrentes da adoção dos pronunciamentos aplicados pela primeira vez em 2024.

4. Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2025	**31/12/2024**	**01/01/2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**01/01/2024**
Caixa e bancos	**61**	487	132	**17.656**	14.254	13.834
Aplicações financeiras de liquidez imediata (i)	**1.085**	-	-	**256.489**	342.297	340.509
Caixa e equivalentes de caixa	**1.146**	487	132	**274.145**	356.551	354.343
Aplicações financeiras (ii)	**-**	-	-	**97.678**	87.396	-
	1.146	487	132	**371.823**	443.947	354.343

i) Substancialmente representado por aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e em fundos de renda fixa, remunerados a taxas que variam entre 25% e 105% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) (entre 25% e 104% em 2024). Estão disponíveis para serem utilizadas nas operações da Companhia e são mantidas com vistas para atender compromissos de curto prazo e imediatamente conversíveis em caixa, estando sujeitas a um risco insignificante de mudança no valor.

ii) Aplicações financeiras vinculadas a garantias de empréstimos e de Certificado de Recebíveis Imobiliários, são realizadas exclusivamente em instrumentos de renda fixa com liquidez diária, tais como CDBs, quotas de fundos de investimento e operações compromissadas, sendo vedadas aplicações no exterior e em ativos de maior risco.

5. Contas a receber

As contas a receber em 31 de dezembro de 2025 e 2024 referente à venda de unidades imobiliárias, já deduzidas das parcelas recebidas, são assim apresentadas:

	Consolidado		
	31/12/2025	**31/12/2024**	**01/01/2024**
		(reapresentado)	(reapresentado)
Contas a receber – incorporação imobiliária	**14.077.229**	9.538.907	8.049.144
(-) Ajuste a valor presente	**(7.772.136)**	(4.712.461)	(3.949.228)
Contas a receber a valor presente	**6.305.093**	4.826.446	4.099.916
(-) Vendas contratadas a apropriar (NE 15)	**(2.651.833)**	(2.377.187)	(2.639.890)
(+) Adiantamento de cliente (NE 11) (b)	**63.557**	113.116	184.753
(=) Contas a receber (a)	**3.716.817**	2.562.375	1.644.779
Circulante	**408.838**	319.229	222.634
Não circulante	**3.307.979**	2.243.146	1.422.145
Contas a receber – incorporação imobiliário (líquido de adiantamentos de clientes) (a) – (b)	**3.653.260**	2.449.259	1.460.026
Receita de venda a apropriar – empreendimentos em construção	**2.651.833**	2.377.187	2.639.890
	6.305.093	4.826.446	4.099.916

O saldo consolidado de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas possui seu registro limitado à receita reconhecida. Esses valores decorrem das parcelas contratuais negociadas diretamente com os clientes, sem intermediação bancária e são realizados ao longo de períodos compatíveis com o ciclo operacional e financeiro dos empreendimentos.

A carteira de recebíveis é atualizada mensalmente pela variação do IPCA, acrescido de juros médios que variam entre 0,41% e 0,79%, de acordo com o empreendimento. Os saldos de contas a receber são apresentados por seu valor presente.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 foi aplicada a taxa média anual acima, para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas. As premissas adotadas pela Administração da Companhia para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos exercícios, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos exercícios apresentados.

Cronograma da carteira de recebíveis em 31 de dezembro de 2025 e 2024 por ano é o seguinte:

	Consolidado	
	31/12/2025	**31/12/2024**
Vencidos	**47.970**	45.056
A vencer:		
2024	**-**	-
2025	**-**	459.646
2026	**480.138**	381.260
2027	**419.152**	348.430
2028	**375.569**	305.459
2029	**384.155**	280.382
2030	**372.619**	259.268
2031	**343.693**	238.198
2032 em diante	**3.881.797**	2.508.747
	6.305.093	4.826.446

6. Imóveis a comercializar

	Consolidado		
	31/12/2025	**31/12/2024**	**01/01/2024**
		(reapresentado)	(reapresentado)
Imóveis concluídos	**6.756**	12.982	4.792
Terrenos a comercializar	**16.657**	16.657	16.657
Empreendimentos em desenvolvimento lançados (i)	**4.670**	6.052	8.376
Empreendimentos em desenvolvimento a lançar (ii)	**71.011**	79.579	81.744
Encargos financeiros (iii)	**111**	323	-
	99.205	115.593	111.569
Circulante	**28.915**	43.464	41.899
Não circulante	**70.290**	72.129	69.670

(i) Custos das unidades imobiliárias em construção, os quais compreendem os materiais aplicados, mão de obra própria ou contratada de terceiros, despesas de legalização do terreno e outros custos relacionados, incorridos durante a fase de construção do empreendimento.
(ii) Substancialmente representado por terrenos de empreendimentos em desenvolvimento a lançar.
(iii) Juros incorridos para financiar a construção dos empreendimentos obtidos por meio de CCB-Imobiliário e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

6.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos para financiar a construção dos empreendimentos imobiliários obtidos por meio de CCB-Imobiliário e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) estão contabilizados nas rubricas de “Unidades em desenvolvimento lançados” de acordo com o OCPC 01 – Entidades de Incorporação Imobiliária, estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Referentes aos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2025, foram capitalizados, nas contas de imóveis a comercializar, custo de captação/estruturação e juros no montante líquido de R$35.862 no consolidado (R$ 26.728 em 31 de dezembro de 2024). Em 31 de dezembro 2025, 2024 não havia financiamento à produção na controladora e no consolidado.

7. Partes relacionadas

A Administração identificou como partes relacionadas seus acionistas, companhias controladas, outras companhias ligadas aos mesmos acionistas, seus administradores, seus conselheiros, os demais membros do pessoal-chave da administração e seus familiares, conforme definições contidas no Pronunciamento CPC 5 (R1) - Divulgações de partes relacionadas. As principais transações com partes relacionadas e seus efeitos estão descritos a seguir:

Adiantamento para partes relacionadas

Os valores apresentados a seguir referem-se a adiantamentos realizados por controladas, coligadas e parceiros da Companhia, cujos montantes possuem garantia lastreada nos terrenos incorporados pelas respectivas sociedades. Esses ativos asseguram a recuperação dos valores adiantados, reforçando a solidez e a segurança das operações entre as partes relacionadas.

A Companhia adota um modelo de gestão financeira centralizada, no qual os recursos provenientes das Sociedades de Propósito Específico (SPEs) são enviados para a controladora para composição de um caixa único. Esse procedimento permite a otimização do uso dos recursos financeiros, maior eficiência na alocação de capital entre os empreendimentos e melhor capacidade de planejamento e cumprimento das obrigações operacionais e financeiras do grupo.

Os fluxos de recebimentos e pagamentos das SPEs são realizados por meio de transferências internas para a Companhia, que administra centralizadamente a liquidez necessária para cada projeto, respeitando a segregação contábil, os contratos de financiamento e demais obrigações regulatórias aplicáveis.

Esse modelo operacional não altera a autonomia contábil das SPEs, mas visa exclusivamente à gestão integrada da tesouraria, garantindo maior eficiência e controle sobre o fluxo financeiro consolidado.

	Controladora					
	31/12/2025		31/12/2024 (reapresentado)		01/01/2024	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Agropecuária Vanguarda	**111.940**	**-**	100.062	-	84.116	-
FGR Urbanismo Campinas SPE Ltda.	**106**	**-**	106	-	106	-
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	**9**	**-**	9	-	9	-
FGR Incorporações S.A.	**-**	**-**	-	-	1.557	-
	112.055	**-**	100.177	-	85.788	-

	Consolidado					
	31/12/2025		31/12/2024 (reapresentado)		01/01/2024	
Partes relacionadas (parceiros):	**Ativo**	**Passivo**	**Ativo**	**Passivo**	**Ativo**	**Passivo**
Parceiro - AR Agropecuária	**96.447**	**-**	71.097	-	66.871	-
Parceiro – Ibiza	**-**	**-**	65	-	65	-
Parceiro – Marabá	**11.537**	**-**	11.539	-	10.852	-
Parceiro - Agropecuária Vanguarda	**111.940**	**-**	100.062	-	84.115	
FGR Urbanismo Natal SPE – Ltda.	**4.246**	**430**	3.762	160	3.762	203
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	**12.722**	**-**	6.050	-	-	-
Parceiro - SPE Campinas	**55.697**	**-**	49.788	-	41.853	-
Parceiro - Mata do Algodão	**-**	**-**	2.430	-	-	-
Parceiro - GPL	**2.915**	**-**	2.916	-	2.742	-
Parceiro - Cannes	**1.757**	**-**	2.127	-	2.320	-
Parceiro - Sebba	**596**	**-**	572	-	547	-
FGR Participações S/A (i)	**12.411**	**-**	-	-	-	-
Outros	**183**	**-**	112	-	113	-
	310.451	**430**	250.520	160	213.240	203
Circulante	**4.359**	**430**	6.370	160	3.940	203
Não Circulante	**306.092**	**-**	244.150	-	209.300	-

(i) Referente ao valor a receber da cessão do ativo e passivo relacionado a uma aeronave para a controladora FGR Participações S.A, conforme mencionado na Nota explicativa 9.

Remuneração do pessoal chave da administração

Em 2025, a remuneração do pessoal-chave da administração, incluindo participação nos resultados, findos, totalizou R$3.109. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, essa remuneração totalizou R$12.320.

8. Investimentos

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2025	**31/12/2024 (reapresentado)**	**01/01/2024 (reapresentado)**	**31/12/2025**	**31/12/2024 (reapresentado)**	**01/01/2024 (reapresentado)**
Investimentos em empresas controladas	**1.301.107**	993.756	685.294			
Investimentos em empresas coligadas	**-**	-	-	**41.057**	38.017	18.685
Outros investimentos				**11.939**	8.295	3.896
	1.301.107	993.756	685.294	**52.996**	46.312	22.581
Provisão para perda em investimentos	**-**	-	-	**-**	-	-
	1.301.107	993.756	685.294	**52.996**	46.312	22.581

8.1. Composição dos investimentos

Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos:

Ano 2025: Investidas controladas	% Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Resultado de equivalência patrimonial
FGR Incorporações S.A.	77,43	**1.563.316**	**460.648**	**1.210.475**	**356.680**
FGR Investidores S.A.	80,23	**112.840**	**103.968**	**90.532**	**83.413**
FGR Const. e Incorp. SPE Belém Ltda.	99,99	**89**	**-**	**89**	**-**
Investimentos em empresas controladas		**1.676.245**	**564.616**	**1.301.096**	**440.093**
Investidas coligadas indiretas					
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda. (i)	37,00	**204.107**	**33.444**	**39.949**	**16.722**
Vega Construtora XXIII Ltda. (i)	7,65	**17.575**	**(3.090)**	**1.108**	**(236)**
		221.682	**30.354**	**41.057**	**16.486**
		1.897.927	**594.970**	**1.342.153**	**456.579**

Ano 2024:	% Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Resultado de equivalência patrimonial
FGR Incorporações S.A.	75	993.667	359.473	745.250	269.605
FGR Investidores S.A.	77,96	318.645	115.274	248.416	89.868
FGR Const. e Incorp. SPE Belém Ltda.	99,99	90	89	90	89
Investimentos em empresas controladas		1.312.402	474.837	993.756	359.562
Investidas coligadas indiretas					
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda. (i)	38,94	**190.177**	**52.293**	**36.186**	**26.147**
Vega Construtora XXIII Ltda. (i)	7,65	**23.941**	**8.168**	**1.831**	**625**
		214.118	**60.461**	**38.017**	**26.772**
		1.526.520	**535.298**	**1.031.773**	**386.334**

(i) Empresas coligadas indiretamente.

8.2. Movimentação dos investimentos

Ano 2025:

Investidas controladas	Saldo inicial	Aportes	Distribuição de lucros	Distribuição desproporcional	Transação entre sócios (i)	Compra/ venda e ajuste de investimentos	Ganho/perda	Outros	Equivalência patrimonial	Saldo final
FGR Incorporações S.A.	745.250	120.000	(33.688)	(11.431)	(6.643)	-	41.524	(1.216)	356.680	1.210.475
FGR Investidores S.A.	248.417	-	(192.987)	(4.022)	(2.337)	-	(41.524)	(418)	83.413	90.542
FGR Const. e Incorp. SPE Belém Ltda	90	-	-	-	-	-	-	-	-	90
	993.756	**120.000**	**(226.675)**	**(15.453)**	**(8.980)**	-	**-**	**(1.634)**	**440.093**	**1.301.107**
Investidas coligadas indiretas										
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	36.185	-	(12.958)	-	-	-	-		16.722	39.949
Vega Construtora XXIII Ltda.	1.831	-	(1.742)	-	-	1.255	-		(236)	1.108
	38.016	**-**	**(14.700)**	**-**	**-**	**1.255**	**-**		**16.486**	**41.057**

Ano 2024:

Investidas controladas	Saldo inicial	Distribuição de lucros	Distribuição desproporcional	Transação entre sócios (i)	Compra/ venda e ajuste de investimentos	Outros	Equivalência patrimonial	Saldo final
FGR Incorporações S.A.	513.971	(35.319)	(5.648)			2.641	269.605	745.250
FGR Investidores S.A.	171.324	(8.593)	(1.883)	9.867	(6.101)	(6.066)	89.868	248.417
FGR Const. e Incorp. SPE Belém Ltda	1	-	-	-	-		89	90
	685.295	(43.912)	(7.531)	9.867	(6.101)	(3.425)	359.563	993.756
Investidas coligada direta								
PS-LDJ Participações Ltda. (i)	2.116	-	-	-	(2.116)	-	-	-
Investidas coligadas indiretas								
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	17.047	(7.009)	-	-	-		26.147	36.185
Vega Construtora XXIII Ltda.	1.637	(634)	-	-	203		625	1.831
	18.684	(7.643)	-	-	203		26.772	38.016

(i) Venda de participação na empresa PS-LDJ Participações Ltda.

9. Empréstimos e financiamentos

			Controladora			Consolidado		
Modalidade	**Moeda**	**Taxas contratuais**	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**01/01/2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**01/01/2024**
CCB – Capital de Giro **(a)**	BRL	CDI + 2,06% a 5,36%	**130.608**	-	-	**1.275.331**	664.341	302.086
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI **(b)**	BRL	IPCA + 9,00% a 9,50%	**-**	-	-	**415.448**	243.494	-
Debêntures **(c)**	BRL	IPCA + 9,50% e CDI + 2,50%	**-**	-	-	**199.004**	150.478	171.055
CCB – Imobiliário **(d)**	BRL	CDI + 2,89% a 3,20%	**-**	-	-	**-**	214.127	186.817
Finame Indireto **(e)**	BRL	TLP-IPC + 8,32 e 8,84%	**-**	-	-	**25.090**	35.425	16.303
Leasing financeiro **(f)**	BRL	CDI + 3,49%	**63.671**	-	-	**63.671**	64.651	-
Financiamento **(g)**	BRL	IPCA + 9,90%	**-**	-	-	**5.884**	6.328	2.964
Total da dívida			**194.279**	-	-	**1.984.428**	1.378.844	679.225
Total dos custos com emissão / estruturação			**(5.554)**	-	-	**(28.211)**	(15.983)	(16.360)
Total geral			**188.725**	-	-	**1.956.217**	1.362.861	662.865
Circulante			**13.862**	-	-	**471.519**	219.162	121.100
Não circulante			**174.863**	-	-	**1.484.698**	1.143.699	541.765

Os empréstimos e financiamentos estão garantidos por direitos creditórios e garantias reais de alienação fiduciária de bens imóveis. Os empréstimos e financiamentos possuem cláusulas restritivas de covenants, sendo: “Dívida líquida/Patrimônio líquido inferior a 85%(2025) e 90%(2024)”, conforme apresentado no item 9.1.

Os empréstimos e financiamentos, sem a dedução dos custos de emissão / estruturação, apresentam os seguintes prazos de vencimento, em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	**31/12/2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
2024	**-**	-	-	-
2025	**-**	-	**-**	222.651
2026	**9.232**	-	**321.551**	440.099
2027	**31.960**	-	**496.858**	201.010
2028	**31.960**	-	**294.757**	181.628
2029	**31.960**	-	**256.504**	103.174
2030	**31.960**	-	**143.920**	48.164
2031	**27.344**	-	**66.470**	36.108
2032 em diante	**29.863**	-	**404.368**	146.010
	194.279	-	**1.984.428**	1.378.844

Abaixo apresentamos a movimentação dos saldos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	**31/12/2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Saldo inicial	**-**	-	**1.362.861**	662.865
Captações	**189.627**	-	**1.050.167**	817.992
Pagamento de principal	**(2.136)**	-	**(416.890)**	(224.955)
Juros incorridos	**7.711**	-	**246.930**	152.990
Juros incorridos capitalizados no custo	**-**	-	**(35.862)**	(26.181)
Juros pagos	**(923)**	-	**(238.202)**	(116.291)
Custo com novas captação	**(5.734)**	-	**(17.128)**	(7.607)
Apropriação do custo na captação	**180**	-	**4.341**	5.048
Transferências de empréstimos e financiamentos	**-**	-	**-**	99.000
	188.725	-	**1.956.217**	1.362.861

a) – *Capital de giro*

Essa modalidade de empréstimos tem o objetivo de fortalecer o capital de giro da Companhia e suas controladas, visando garantir a manutenção das operações, equilibrando e assegurando a continuidade das atividades. Essas operações são garantidas pela cessão de direitos de carteira de clientes do próprio empreendimento onde é realizada a captação.

b) – *Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI*

b.1) Em 29 de maio de 2024, a Companhia captou R$183.000 com a 1ª (primeira) emissão de nota comercial, através da 100ª (centésima) emissão em série única da Canal Companhia de Securitização nos termos da Resolução CVM no. 160. As 183.000 notas comerciais foram emitidas em série única, integralizadas em junho de 2024, representando um direito creditório lastreado em recebíveis imobiliários, conforme previsto na legislação vigente.

O prazo de vigência das notas comerciais é de 17 anos, contados da data de emissão, com vencimento em 15 de junho de 2041 e remuneradas a taxa IPCA + 9% ao ano. Com os recursos captados nessa emissão, a Companhia amortizou passivos bancários e aplicou os recursos remanescentes como reforço de capital de giro relacionados ao crescimento e à manutenção de suas operações.

b.2) Em 24 de setembro de 2024, a controlada FGR Incorporações Jardins Berlim SPE Ltda, captou R$252.000 com a 1ª (primeira) emissão privada de nota comercial, através da 115ª (centésima) Emissão em série única da Canal Companhia de Securitização nos termos Resolução CVM no. 160. As 252.000 notas comerciais foram emitidas em série única, com integralizações em 4 (quatro) tranches, todas integralizadas. As notas comerciais são representadas por um direito creditório lastreado em recebíveis imobiliários, conforme previsto na legislação vigente.

O prazo de vigência das notas comerciais é de 17 anos, contados da data de emissão, com vencimento em 18 de setembro de 2041 e remuneradas a taxa IPCA + 9,5% ao ano. Os recursos são liberados de acordo com a evolução da obra e são exclusivamente aplicados na construção e do empreendimento Jardins Berlim localizado no município de Senador Canedo-GO.

c – Debêntures Controladora

c.1) Em 01 de dezembro de 2023, a Companhia captou R$160.000 com sua 1ª (primeira) emissão pública de debêntures privadas nos termos da Resolução CVM no. 160. As 160.000 debêntures foram emitidas em série única, integralizadas em dezembro de 2023, todas não conversíveis em ações, com garantia fidejussória e real sem previsão de repactuação programada e com resgate antecipado facultativo.

O prazo de vigência das debêntures é de 10 anos, contados da data de emissão, com vencimento em 13 de dezembro de 2033 e remuneradas a taxa IPCA + 9,50% ao ano. Com os recursos captados nessa emissão de debêntures, a Companhia amortizou passivos bancários e aplicou os recursos remanescentes como reforço de capital de giro relacionados ao crescimento e à manutenção de suas operações.

c.2) Em 15 de agosto de 2025, a Companhia realizou com sua 2ª (segunda) emissão pública de debêntures privadas nos termos da Resolução CVM no. 160. O montante de R$ 86.600 (oitenta e seis milhões e seiscentos mil reais), emitidas em duas séries, com prazo de vencimento de 4 (quatro) anos, indexados ao DI + 2,50%. Sendo a primeira série R$ 68.600 (Sessenta e oito milhões e seiscentos mil reais) integralizada em agosto de 2025 e a segunda série R$ 18.000 (Dezoito milhões de reais) a serem integralizadas em até 18 (dezoito) meses. Os recursos captados serão destinados ao reforço de capital de giro com investimentos em empreendimentos em construção.

d) – *CCB – Imobiliário*

Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. Essas operações são garantidas pela cessão de direitos de carteira de clientes do próprio empreendimento onde é realizada a captação.

e) – *Finame Indireto*

Essa modalidade de financiamento através de instituições financeiras com recursos do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), utilizando o mecanismo de reembolsos de materiais aplicados nas obras, tem o objetivo de fortalecer o capital de giro da Companhia e suas controladas, visando garantir a manutenção das operações, equilibrando e assegurando a continuidade das atividades e reaplicando esses recursos em novos empreendimentos.

f) – *Leasing financeiro*

Em 2024, a Companhia financiou uma aeronave utilizada em suas operações, com garantia do próprio bem. Em 2025, os direitos e obrigações relativos à aeronave foram transferidos à controladora FGR Participações S.A.
O ativo estava registrado no imobilizado, líquido de depreciação, por R$66.787, vinculado ao financiamento correspondente, do qual R$12.411 já estavam quitados.

A transferência ocorreu pelo valor contábil líquido, sem impacto no resultado. Com isso, a Companhia baixou o ativo e o passivo e reconheceu um direito a receber da controladora de R$ 12.411, a ser liquidado conforme condições pactuadas. Após a operação, a controladora FGR Participações S.A. passou a reconhecer integralmente a aeronave e as obrigações remanescentes.

g) – *Financiamento*

São financiamentos de compra de lotes realizados pelas controladas.

9.1 – *Covenants financeiros*

O índice estabelecido contratualmente relativos às operações financeiras, calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas, foi cumprido em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Consolidado FGR Incorporações S.A.	31/12/2025	31/12/2024 (reapresentado)
Dívida financeira líquida		
Empréstimos e financiamentos	**1.767.492**	1.362.861
Caixa e bancos	**(17.506)**	(13.677)
Aplicações financeiras de liquidez imediata	**(255.404)**	(342.297)
Aplicações financeiras	**(97.678)**	(87.396)
Dívida líquida (a)	**1.396.904**	919.491
Patrimônio líquido (b)	**1.702.680**	1.170.427
Dívida líquida/patrimônio líquido (c=a/b)	**0,82**	0,79
Dívida líquida (*) /Patrimônio líquido - realizado	**= 0,82**	= 0,79
Limite anual	**< 0,85**	< 0,90

(*) Dívida Líquida: o passivo com instituições financeiras ou entidades assemelhadas, acrescido de títulos e valores mobiliários representativos de dívida emitidos ou garantidos, confissão de dívida e garantias reais ou fidejussórias, deduzidos os saldos em caixa e as aplicações financeiras.

10. Compromissos com parceiros

Os compromissos assumidos com proprietários e parceiros de terreno são vinculados diretamente ao desempenho econômico dos empreendimentos, refletindo percentuais sobre os recebimentos das vendas, ajustes decorrentes de variação de preços e atualização da carteira. Esses valores são registrados como obrigações financeiras mensuradas com base nos fluxos projetados dos recebíveis, considerando o cronograma de vendas e demais condições pactuadas com os promitentes, como atualização monetária. Parte destes compromissos são reconhecidos pelo valor justo, decorrente do percentual sobre o VGV das unidades não comercializadas. Prevalecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária.

Os compromissos com parceiros são reajustados anualmente sempre que ocorrerem alterações nos preços de vendas das unidades dos empreendimentos e pela atualização monetária da carteira de recebíveis.

10.1. Composição dos compromissos com parceiros

	Consolidado		
	31/12/2025	31/12/2024	01/01/2024
		(reapresentado)	(reapresentado)
Parceiro – FGR Incorporações	**142**	5.892	34.455
FGR Urbanismo Jardins Valência – SCP	**238**	226	196
FGR Jardins Genova Ltda – SPE	**521**	685	552
Parceiro - Ibiza	**34**	34	34
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	**49**	49	49
Parceiro - Mata do Algodão	**17**	17	17
Parceiro - Jardins Gramados	**97.106**	93.651	85.793
Parceiro - SPE Sociedade 16	**42.293**	42.293	42.293
Parceiro - Versalhes	**17.544**	19.951	21.380
Parceiro - Jardins Capri e Parma	**43.650**	37.156	12.425
Parceiro - Jardins Londres	**15.831**	21.099	18.804
Parceiro - Jardins Quebec	**107.888**	104.807	9.837
Parceiro - Jardins Berlim	**51.438**	48.466	46.162
Parceiro - Jardins Cannes	**26.475**	31.636	28.035
Parceiro - Jardins Frankfurt	**46.708**	43.331	40.852
Parceiro - Jardins Miami	**64.132**	61.034	65.195
Parceiro - Jardins Grécia	**76.316**	4.474	-
Parceiro - Jardins Montreal	**39.455**	-	-
	629.837	514.801	406.079
Circulante	**73.330**	51.376	40.775
Não Circulante	**556.507**	463.425	365.304

11. Adiantamento de clientes

Representa majoritariamente a parcela recebida dos clientes em montante superior ao percentual do custo incorrido do empreendimento em construção ("POC – Percentage of Completion"), conforme demonstrado na Nota explicativa 5, não representando desembolso financeiro.

	Consolidado		
	31/12/2025	**31/12/2024**	**01/01/2024**
		(reapresentado)	(reapresentado)
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda	**35.973**	41.194	-
FGR Incorporações Jardins Roma SPE Ltda	**21.238**	29.691	13.218
FGR Incorporações Jardins Turim SPE Ltda	**2.530**	8.560	13.459
FGR Casas Jardins Marselha/Lyon SPE Ltda	**1.902**	8.267	68.174
FGR Incorporações Jardins Londres SPE Ltda	**1.095**	19.897	56.718
FGR Incorporações Jardins Cannes SPE Ltda	**288**	2.181	8.487
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda	**-**	-	7.288
Outros	**531**	3.326	17.409
	63.557	113.116	184.753
Circulante	**5.887**	33.935	55.426
Não circulante	**57.670**	79.181	129.327

12. Obrigações tributárias e tributos correntes com recolhimento diferido

	Controladora			Consolidado		
Impostos correntes:	**31/12/2025**	31/12/2024	01/01/2024	**31/12/2025**	31/12/2024	01/01/2024
		(reapresentado)	(reapresentado)		(reapresentado)	(reapresentado)
PIS	**-**	-	-	**164**	159	552
COFINS	**-**	-	-	**759**	734	2.544
IRPJ	**8**	6	-	**986**	2.098	2.768
CSLL	**14**	5	-	**1.096**	1.637	1.740
RET - Regime especial de tributação	**-**	-	-	**958**	1.649	1.013
Tributos retidos	**-**	-	-	**2.742**	794	2.664
	22	11	-	**6.705**	7.071	11.281
Impostos diferidos:						
PIS	**-**	-	-	**8.005**	7.426	5.515
COFINS	**-**	-	-	**36.261**	35.467	25.301
IRPJ	**26.896**	23.926	19.940	**83.339**	71.590	57.950
CSLL	**9.682**	8.614	7.178	**35170**	30.182	24.022
RET - Regime especial de tributação	**-**	-	-	**77.724**	58.237	30.542
	36.578	32.540	27.118	**240.499**	202.902	143.330
Circulante	**22**	11	-	**30.008**	24.107	22.902
Não circulante	**36.578**	32.540	27.118	**217.196**	185.866	131.709

12.1 Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da RFB), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2025	31/12/2024	01/01/2024	**31/12/2025**	31/12/2024	01/01/2024
Contas a receber – incorporação imobiliária		(reapresentado)	(reapresentado)		(reapresentado)	(reapresentado)
Regime do lucro presumido	**-**	-	-	**1.747.410**	1.363.300	1.055.139
Regime especial de tributação-RET	**-**	-	-	**1.969.407**	1.199.075	589.640
	-	-	-	**3.716.817**	2.562.375	1.644.779
(-) Compromisso com parceiros	**-**	-	-	**(629.953)**	(514.917)	(407.256)
(-) Adiantamento de clientes	**-**	-	-	**(63.558)**	(113.117)	(191.034)
(=) Base de cálculo - Incorporação imobiliária	**-**	-	-	**3.023.306**	1.934.341	1.046.489
(=) Base de cálculo - Rendimentos e juros sobre operações com partes relacionadas e outros	**107.582**	95.705	79.758	**267.045**	287.772	223.946
(%) Alíquota combinada – RET (a)	**4,00%**	4,00%	4,00%	**4,00%**	4,00%	4,00%
(%) Alíquota combinada – Presumido (b)	**6,73%**	6,73%	6,73%	**6,73%**	6,73%	6,73%
(%) Alíquota sobre as receitas financeiras (34%)	**34,00%**	34,00%	34,00%	**34,00%**	34,00%	34,00%
Impostos com recolhimento diferido	**36.578**	32.540	27.118	**240.499**	202.902	143.330

(a) O Regime Especial de Tributação (RET), aplicável às incorporações imobiliárias, prevê o recolhimento unificado de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS mediante aplicação de alíquota única de 4% sobre a receita mensal recebida do empreendimento (sendo 1,26% de IRPJ, 0,66% de CSLL, 0,37% de PIS e 1,71% de COFINS).

(b) No regime do lucro presumido aplicam-se presunções de 8% para IRPJ e 12% para CSLL, resultando em carga efetiva de 3,08% (IRPJ+CSLL). Somam-se PIS 0,65% e COFINS 3%, totalizando alíquota efetiva aproximada de 6,73% sobre a receita da venda.

12.2. Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Apuração do lucro		(reapresentado)		(reapresentado)
Lucro antes do IRPJ e CS	**433.432**	**374.826**	**575.906**	**489.560**
Alíquota nominal - 34%	**(147.367)**	**(127.441)**	**(195.808)**	**(166.450)**
Exclusões permanentes - equivalência patrimonial	**149.632**	**122.251**	**5.605**	**9.102**
Efeitos tributação do RET e lucro presumido	**(6.352)**	**(243)**	**139.385**	**100.043**
Despesa com IR e CS no resultado do período	**(4.087)**	**(5.433)**	**(50.818)**	**(57.305)**
Alíquota efetiva	**1%**	**1%**	**9%**	**12%**
Despesa com IRPJ e CSLL	**(4.087)**	**(5.433)**	**(50.818)**	**(57.305)**

Demonstração da apuração lucro presumido e RET				
	2025	2024	2025	2024
Receita imobiliária:	**-**	**-**	**659.473**	1.201.259
(-) Deduções repasses a parceiros	**-**	**-**	**(86.887)**	(106.213)
Receita base – Lucro presumido	**-**	**-**	**572.586**	1.095.046
Alíquota combinada IRPJ e CSLL	**-**	**-**	**3,10%**	3,10%
Total Lucro presumido (a)	**-**	**-**	**(17.636)**	(33.727)
Receita imobiliária:				
Receita base RET	**-**	-	**931.789**	235.744
Alíquota combinada IRPJ e CSLL	**-**	-	**1,92%**	1,92%
Total RET (b)	**-**	-	**(17.890)**	**(4.526)**
Base de cálculo - Outras receitas e receitas financeiras e outros	**12.021**	**15.979**	**44.976**	**56.035**
Alíquota	**34%**	34%	**34%**	34%
Total outras receitas (c)	**(4.087)**	**(5.433)**	**(15.292)**	**(19.052)**
Despesa com IRPJ e CSLL (a+b+c)	**(4.087)**	**(5.433)**	**(50.818)**	**(57.305)**

13. Provisão para demandas judiciais

A Companhia e as suas coligadas e controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo aspectos cíveis.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos e análise das demandas judiciais pendentes, e com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

a) Composição das provisões para demandas judiciais

	01/01/2024	Provisão (reversão)	31/12/2024	Provisão (reversão) (*)	31/12/2025
Cíveis	6.493	3.138	9.631	**(1.946)**	**7.685**
Trabalhistas	18.725	-	18.725	**(12.903)**	**5.823**
	25.218	3.138	28.356	**(14.849)**	**13.508**

(*) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Administração, com suporte de seus aos assessores jurídicos reavaliou os riscos trabalhistas considerando novas jurisprudências e evoluções de discussões sobre regulamentação das leis trabalhistas, resultando, na redução de provisões anteriormente constituídas, uma vez que o entendimento do prognóstico de perda foi considerado como possível.

As ações judiciais cíveis em que a Companhia figura como ré possuem as mais diversas naturezas e estão relacionadas principalmente a cancelamentos de contratos, já as trabalhistas estão relacionadas a discussões sobre vínculo empregatício.

b) Composição das demandas judiciais – perda possível

	01/01/2024	31/12/2024	31/12/2025
Cíveis	46.911	60.279	91.119
Trabalhistas	-	-	20.245
	46.911	60.279	111.364

Os processos de natureza cível estão relacionados em sua maioria a questionamentos de clientes sobre produtos vendidos e/ou contratos de compra e venda e os trabalhistas com discussões sobre vínculo empregatício.

14. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025 o capital social subscrito e integralizado corresponde a R$800.000 e está representado por 7.320.200 ações sem valor nominal (em 2024 R$ 7.320 por 7.320.200 ações sem valor nominal).

Em 30 de dezembro de 2025, os acionistas deliberaram e aprovaram o aumento do capital social da Companhia no montante total de R$792.680, mediante a capitalização de parcela do saldo da Reservas de Lucros da Companhia, sem emissão de novas ações, passando o capital social para R$ 800.000 representados por 7.320.000 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

b) Reserva legal

A parcela de 5% (cinco por cento) será deduzida do lucro líquido do exercício para a constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o § 1º do art. 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal.

c) Reservas de lucros a realizar

Quando o dividendo obrigatório, apurado conforme o estatuto ou o art. 202 da Lei das S.A., superar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a assembleia-geral poderá, mediante proposta da administração, destinar o excedente à reserva de lucros a realizar. No caso em análise, o montante remanescente decorre do efeito de equivalência patrimonial das controladas, que não representa realização financeira. Assim, esse valor não pode ser distribuído como dividendo, conforme dispõe o art. 197 da Lei 6.404/76.

d) Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros foi constituída em conformidade com a proposta de destinação do resultado do exercício que será deliberada em assembleia-geral ordinária. Após a constituição da reserva legal, distribuições de dividendos o saldo remanescente é destinado, em conformidade com o art. 196 da lei 6.404/76, como reserva de retenção de lucros, nos termos do orçamento de capital.

e) Lucro por ação

O lucro por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas controladores da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações em circulação durante cada um dos exercícios. A média ponderada de ações é calculada com base nos exercícios nos quais as ações estavam em circulação. Não há instrumentos ou acordos para a emissão de ações ordinárias e, consequentemente, não há evento que possa diluir os dividendos atribuíveis às ações da Companhia

	2025	2024 (reapresentado)
Lucro líquido do exercício	**429.345**	369.393
Média ponderada de ações em circulação	**7.320**	7.320
Lucro básico e diluído por ação	**58,65**	50,46

f) Distribuição de resultados

Nos termos do Estatuto Social, após as deduções legais, a Companhia assegura aos acionistas dividendo mínimo obrigatório de, no mínimo, 5% do lucro líquido ajustado, conforme Artigo 202 da Lei das S.A. Além disso, a Companhia poderá distribuir juros sobre o capital próprio, os quais podem ser imputados ao dividendo obrigatório.

A Companhia está autorizada a levantar balanços intermediários e a distribuir dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados, reservas de lucros ou resultados apurados no decorrer do exercício. A Assembleia Geral Ordinária delibera sobre a destinação do lucro remanescente e dos lucros acumulados, de acordo com as disposições estatutárias e legais aplicáveis.

Abaixo segue o demonstrativo dos dividendos do exercício:

	Controladora		Consolidado	
Patrimônio líquido	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
		(reapresentado)		(reapresentado)
Lucro líquido do exercício	**429.345**	369.393	**525.088**	432.255
Dividendos mínimos obrigatórios	**21.467**	18.470	**26.254**	15.322
Dividendos adicionais	**10.848**	34.423	**73.253**	70.696
Dividendos provisionados (i)	-	-	**47.448**	-
Dividendos provisionados minoritários SPE 's	-	-	**17.410**	-
Percentual de distribuição e provisionamento	**8%**	14%	**19%**	20%
Dividendos pagos no exercício	**32.315**	52.893	**99.507**	86.018
Dividendos a pagar	**-**	-	**64.858**	-
Circulante	**-**	-	**22.177**	-
Não circulante	**-**	-	**42.681**	-

(i) Dividendos provisionados a pagar para minoritários da FGR Investidores.
(ii) Dividendos provisionados a pagar para minoritário das investidas, que são controladas pela FGR Incorporações.

15. Resultado da venda de imóveis a apropriar

A Companhia adota os procedimentos e normas estabelecidas descritas na Nota explicativa 3 para registro contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em observância ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP 02/18, de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas, apresentamos as informações abaixo, relacionadas, principalmente, com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de unidades em construção.

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024 (reapresentado)
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas – Empreendimentos em construção		
Receita de vendas contratadas	**5.198.530**	4.789.516
Receita de vendas apropriadas, líquidas de distratos	**(2.546.697)**	(2.412.329)
Receita de vendas a apropriar (NE 5)	**2.651.833**	2.377.187
Empreendimentos em construção - Unidades vendidas:		
Custo orçado das unidades vendidas	**2.516.657**	2.162.633
Custo incorrido das unidades vendidas líquidos de distratos	**(1.274.680)**	(1.052.503)
Custo a incorrer das unidades vendidas	**1.241.977**	1.110.130
(=) Resultado bruto a apropriar	**1.409.856**	1.267.057
Lucro bruto a apropriar %	**53%**	53%

16. Receita operacional líquida

	Consolidado	
Receitas de empreendimentos:	2025	2024 (reapresentado)
Condomínio de lotes – concluídos	**120.565**	115.575
Condomínio de lotes – em construção	**330.293**	512.031
Condomínio de casas – concluídos	**69.858**	12.869
Condomínio de casas – em construção	**1.070.546**	796.528
(-) Deduções da receita bruta	**(28.239)**	(40.119)
	1.563.023	1.396.884

17. Custos dos empreendimentos e serviços prestados

	Consolidado	
	2025	2024 (reapresentado)
Custo com pessoal	**(53.077)**	(25.274)
Materiais aplicados	**(164.110)**	(224.335)
Serviços de subempreiteiros	**(270.997)**	(275.817)
Terrenos e unidades finalizadas	**(63.016)**	(21.160)
Impostos e taxas	**(2.610)**	(1.610)
Repasse participação de parceiros	**(73.452)**	(91.688)
Aluguel de equipamentos	**(23.411)**	(23.720)
Gastos gerais (consumo e manutenção)	**(20.975)**	(26.363)
Encargos financeiros	**(35.862)**	(26.181)
	(707.510)	(716.148)

18. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Despesas com pessoal	**-**	-	**(22.163)**	(17.154)
Encargos sociais	**-**	-	**(4.066)**	(3.632)
Impostos e taxas	**-**	-	**(464)**	(2.888)
Gerais (consumo, locação e manutenção)	**(96)**	-	**(7.195)**	(6.759)
Serviços de terceiros	**(60)**	-	**(43.496)**	(51.445)
Despesas judiciais e com cartórios	**-**	-	**(20.725)**	(9.513)
Reversão (provisão) para demandas judiciais	**-**	-	**14.848**	(3.139)
Outras receitas (despesas)	**-**	(750)	**(5.341)**	(3.711)
Total	**(156)**	(750)	**(88.602)**	(98.241)

19. Despesas comerciais

	Consolidado	
	2025	**2024**
Publicidade e marketing	**(19.472)**	(8.708)
Comissão sobre vendas	**(6.700)**	(6.087)
Impostos e taxas	**(1.264)**	(618)
Gastos gerais (consumo, locação e manutenção)	**(1.426)**	(2.067)
Serviços de terceiros	**(4.845)**	(7.147)
Total	**(33.707)**	(24.627)

20. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
Receitas financeiras:	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
		(reapresentado)		**(reapresentado)**
Rendimento de aplicações financeiras	**134**	-	**33.068**	39.890
Juros sobre operações partes relacionadas	**11.877**	15.992	**42.825**	29.038
Outras receitas	**49**	1	**3.379**	550
	12.060	15.993	**79.272**	69.478
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	**(17.429)**	-	**(220.785)**	(126.809)
Juros e correção monetária com partes relacionadas	**-**	-	**(7.180)**	(5.690)
Atualização de compromissos com parceiros	**-**	-	**(13.435)**	(14.525)
Despesas com captação financeira	**(180)**	-	**(4.341)**	(5.048)
Despesas bancárias e IOF	**(59)**	(1)	**(4.941)**	(5.829)
Outras despesas	**-**	-	**(90)**	-
	(17.668)	(1)	**(250.772)**	(157.901)
	(5.608)	15.992	**(171.500)**	(88.423)

21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

a) Visão geral

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de prejuízo financeiro da Companhia caso um cliente ou contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis da Companhia de clientes e direito sobre títulos de investimento registrados dentro dos fundos de investimentos.

A exposição da Companhia ao risco de crédito está concentrada principalmente no contas a receber de clientes e é influenciada, principalmente, pelas características individuais de cada cliente. Analisando a carteira de recebíveis, não há concentração de risco de crédito e de negócio.

A Companhia estabeleceu uma prática de crédito sob a qual todo novo cliente tem sua capacidade de crédito analisada individualmente antes dos termos e das condições-padrão de pagamento e de entrega da Companhia serem oferecidos. A análise da Companhia inclui avaliações externas, quando disponíveis, e em alguns casos referências bancárias. Limites de compras são estabelecidos para cada cliente. Adicionalmente, quase a totalidade das vendas a prazo é realizada mediante alienação fiduciária dos terrenos à própria Companhia. A exposição de crédito da Companhia em 31 de dezembro de 2025 era de R$ 3.716.817 e (R$2.562.375 em 31 de dezembro de 2024), conforme Nota explicativa 5.

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na Administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia. A gestão de fluxo de caixa da Companhia é acompanhada diariamente.

	Consolidado			
Em 31 de dezembro de 2025	**Menos de 1 ano**	**De 1 a 5 anos**	**Mais de 5 anos**	**Total**
Empréstimos, financiamentos e debêntures (NE 9)	**321.551**	**1.192.039**	**470.838**	**1.984.428**
Fornecedores	**35.975**	**11.378**	**5.273**	**52.626**
	357.526	**1.203.417**	**476.111**	**2.037.054**

	Consolidado			
Em 31 de dezembro de 2024	**Menos de 1 ano**	**De 1 a 5 anos**	**Mais de 5 anos**	**Total**
Empréstimos, financiamentos e debentures (NE 9)	222.651	974.075	182.118	1.378.844
Fornecedores	51.184	-	-	51.184
	273.835	974.075	182.118	1.430.028

Risco de mercado

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado, tais como taxas de câmbio e taxas de juros, têm nos ganhos da Companhia. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo aperfeiçoar o retorno.

b) Classificação dos instrumentos financeiros

Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, outros ativos e empréstimos com partes relacionadas são classificados como ativos financeiros mensurados ao valor justo pelo resultado, empréstimos e recebíveis.
Fornecedores, empréstimos com partes relacionadas, empréstimos e financiamentos, debêntures e adiantamento de clientes são classificados como passivos financeiros mensurados ao custo amortizado.

c) Hierarquia do valor justo

O CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação - define valor justo como o valor/preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago na transferência de um passivo em uma transação ordinária entre participantes de um mercado na data de sua mensuração. A norma esclarece que o valor justo deve ser fundamentado nas premissas que os participantes de um mercado utilizam quando atribuem um valor/preço a um ativo ou passivo e estabelece uma hierarquia que prioriza a informação utilizada para desenvolver essas premissas. A hierarquia do valor justo atribui maior peso às informações de mercado disponíveis (ou seja, dados observáveis) e menor peso às informações relacionadas aos dados sem transparência (ou seja, dados inobserváveis).

O CPC 40 estabelece uma hierarquia de três níveis a ser utilizada ao mensurar e divulgar o valor justo. Um instrumento de categorização na hierarquia do valor justo baseia-se no menor nível de “input” significativo para sua mensuração. Abaixo está demonstrada uma descrição dos três níveis de hierarquia do valor justo:

Nível 1 - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos.

Nível 2 - *Inputs*, exceto preços cotados, incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

Nível 3 - Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

Apresenta-se, a seguir, a classificação dos instrumentos financeiros ativos da Companhia mensurados ao valor justo por meio do resultado, de acordo com os níveis da hierarquia do valor justo, conforme divulgados nas demonstrações financeiras:

	Consolidado		
Em 31 de dezembro 2025	**Hierarquia de valor justo**		
Ativos financeiros	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Aplicações financeiras de liquidez imediata	**-**	**274.145**	-
Aplicações financeiras restritas	**-**	**97.678**	-
Total de ativos financeiros	**-**	**371.823**	-

	Consolidado		
Em 31 de dezembro 2024	**Hierarquia de valor justo**		
Ativos financeiros	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Aplicações financeiras de liquidez imediata	**-**	356.551	-
Aplicações financeiras restritas	**-**	87.396	-
Total de ativos financeiros	**-**	443.947	-

A Companhia não possui instrumentos financeiros passivos mensurados por valor justo por meio do resultado.

d) Análise de sensibilidade

Conforme disposto no item 40 do CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação, a Companhia desenvolveu análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros que estão sujeitos às oscilações na taxa do CDI e do IPCA.A Companhia fez uma análise de sensibilidade dos efeitos nos resultados advindos de uma alta (baixa) nas taxas de 25% e 50% em relação ao cenário real.

Indexador	Remota Queda (50%)	Possível Queda (25%)	Cenário Provável (i)	Possível Alta (25%)	Remota Alta (50%)
CDI	**7,45%**	**11,18%**	**14,90%**	**18,63%**	**22,35%**
IPCA	**2,16%**	**3,24%**	**4,32%**	**5,40%**	**6,48%**

Controladora

	Saldos em 31/12/2025	Remota Queda (50%)	Possível Queda (25%)	Cenário Provável	Possível Alta (25%	Remota Alta (50%)
Aplicações financeiras de liquidez imediata (CDI)	**1.085**	**1.166**	**1.206**	**1.247**	**1.287**	**1.327**
Aplicações financeiras (CDI)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Empréstimos e financiamentos (CDI)	**194.279**	**208.753**	**215.999**	**223.226**	**230.473**	**237.700**
Debêntures (CDI)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Empréstimos e financiamentos (IPCA)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Debêntures (IPCA)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Total	**195.364**	**209.919**	**217.205**	**224.473**	**231.760**	**239.027**

Consolidado

	Saldos em 31/12/2025	Remota Queda (50%)	Possível Queda (25%)	Cenário Provável	Possível Alta (25%)	Remota Alta (50%)
Aplicações financeiras de liquidez imediata (CDI)	**256.489**	**275.597**	**285.164**	**294.706**	**304.273**	**313.814**
Aplicações financeiras (CDI)	**97.678**	**104.955**	**108.598**	**112.232**	**115.875**	**119.509**
Empréstimos e financiamentos (CDI)	**(1.339.002)**	**(1.438.758)**	**(1.488.702)**	**(1.538.513)**	**(1.588.458)**	**(1.638.269)**
Debêntures (CDI)	**(68.778)**	**(73.902)**	**(76.467)**	**(79.026)**	**(81.591)**	**(84.150)**
Empréstimos e financiamentos (IPCA)	**(446.422)**	**(456.065)**	**(460.886)**	**(465.707)**	**(470.529)**	**(475.350)**
Debêntures (IPCA)	**(130.226)**	**(133.039)**	**(134.445)**	**(135.852)**	**(137.258)**	**(138.665)**
Total	**(1.630.261)**	**(1.721.212)**	**(1.766.738)**	**(1.812,160)**	**(1.857.688)**	**(1.903.111)**

(i) fonte: relatório Focus extraído do site do banco central com data de 26 de dezembro de 2025.

Indexador	Remota Queda (50%)	Possível Queda (25%)	Cenário Provável	Possível Alta (25%)	Remota Alta (50%)
CDI	**5,88%**	**8,81%**	**11,75%**	**14,69%**	**17,63%**
IPCA	**2,36%**	**3,53%**	**4,71%**	**5,89%**	**7,07%**

Consolidado

	Saldos em 31/12/2024	Remota Queda (50%)	Possível Queda (25%)	Cenário Provável	Possível Alta (50%)	Remota Alta (50%)
Aplicações financeiras de liquidez imediata (CDI)	342.297	362.424	372.453	382.517	392.580	402.644
Aplicações financeiras (CDI)	87.396	92.535	95.096	97.665	100.234	102.804
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(943.119)	(998.574)	(1.026.208)	(1.053.935)	(1.081.663)	(1.109.391)
Empréstimos e financiamentos (IPCA)	(285.247)	(291.979)	(295.316)	(298.682)	(302.048)	(305.414)
Debêntures (IPCA)	(150.478)	(154.029)	(155.790)	(157.566)	(159.341)	(161.117)
Total	(949.151)	(989.623)	(1.009.765)	(1.030.001)	(1.050.238)	(1.070.474)

(i) fonte: relatório Focus extraído do site do banco central com data de 27 de dezembro de 2024.

e) Instrumentos financeiros derivativos

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 dezembro 2024, a Companhia e suas controladas possuíam a seguinte posição com instrumentos financeiros derivativos:

			Consolidado					
			31/12/2025		31/12/2024		01/01/2024	
	Objeto de proteção	Moeda de referência	Valor notional (R$)	Valor justo (R$)	Valor notional (R$)	Valor justo (R$)	Valor notional (R$)	Valor justo (R$)
SWAP	**Moeda**	**BRL**	**-**	**-**	13.150	1.162	13.150	1.498
			-	**-**	13.150	1.162	13.150	1.498

f) Valor justo de instrumentos financeiros

As tabelas abaixo demonstram os principais ativos e passivos financeiros da Companhia, e a comparação da classificação em custo amortizado e a comparação com os respectivos montantes estimados de valor justo.

	Controladora		Consolidado	
	Custo amortizado	Valor justo	Custo amortizado	Valor justo
31 de dezembro de 2025				
Ativos financeiros				
Caixa e bancos	**61**	**-**	**17.656**	**-**
Aplicações financeiras de liquidez imediata	**-**	**1.085**	**-**	**256.489**
Aplicações financeiras	**-**	**-**	**-**	**97.678**
Contas a receber	**-**	**-**	**3.716.817**	**-**
Adiantamentos para partes relacionadas	**112.055**	**-**	**310.451**	**-**
Outros ativos	**-**	**-**	**46.820**	**-**
Passivos financeiros				
Fornecedores	**-**	**-**	**(52.626)**	**-**
Empréstimos e financiamentos e debentures	**(188.725)**	**-**	**(1.956.217)**	**-**
Compromissos com parceiros	**-**	**-**	**(629.837)**	**-**
Adiantamentos de recursos a parceiros	**-**	**-**	**(430)**	**-**
Adiantamentos de clientes	**-**	**-**	**(63.557)**	**-**
Outros passivos	**(12.411)**	**-**	**(18.661)**	**-**

	Controladora		Consolidado	
	Custo amortizado	Valor justo	Custo amortizado	Valor justo
31 de dezembro de 2024				
Ativos financeiros				
Caixa e banco	487	-	14.254	-
Aplicações Financeiras de liquidez imediata	-	-	-	342.297
Aplicação financeiras	-	-		87.396
Contas a receber	-	-	2.562.375	-
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	1.162
Adiantamentos para partes relacionadas	100.177	-	250.520	-
Outros ativos	1.079	-	40.136	-
Passivos financeiros				
Fornecedores	-	-	(51.184)	-
Empréstimos e financiamentos	-	-	(1.362.861)	-
Compromissos com parceiros	-	-	(514.801)	-
Adiantamentos de recursos a parceiros	-	-	(160)	-
Adiantamentos de clientes	-	-	(113.116)	-
Outros passivos	-	-	(6.345)	-

22. Apresentação de informações por segmento

A Administração entende que a Companhia e suas controladas estão organizadas em uma única unidade de negócios – desenvolvimento de loteamentos. Embora possa comercializar produtos com denominação e localizações geográficas distintas, efetua o monitoramento de suas atividades, a avaliação de desempenho e a tomada de decisão para alocação de recursos ao nível do empreendimento imobiliário e não ao nível de segmento ou região geográfica.

Todas as receitas são geradas no Brasil e não há concentração de receitas de transações com um único cliente, que equivalem a 10% ou mais da receita da Companhia. Sendo assim a Administração entende que a divulgação de informações por segmento não é aplicável às atividades da FGR.

23. Compromissos com fornecedores/prestadores

Os principais compromissos com fornecedores/prestadores de serviços referem-se ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, sobretudo aqueles relacionados às obrigações de construção. O montante e o fluxo estimado de desembolsos dos compromissos já contratados, referentes aos empreendimentos em curso são:

Data-base	2024	2025	2026	2027	2028	Total
31/12/2024	-	123.174	8.734	12.005	-	**143.913**
31/12/2025	**-**	**-**	**164.258**	**12.215**	**1.286**	**177.759**

24. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm seguros, como indicados a seguir, para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

	Consolidado	
	2025	**2024**
Risco de engenharia e responsabilidade civil	**82.437**	77.113
Responsabilidade civil sobre ações de diretores e gestões	**20.000**	-
Responsabilidade civil sobre ativos aeronáuticos e riscos operacionais	**88.400**	-
	190.837	77.113

Os seguros contratados possuem prazo inicial e final de vigência distintos, variando de out/21 a out/28.

25. Eventos subsequentes

Captação de empréstimo

Em 05 de janeiro de 2026, a Companhia contratou um empréstimo junto ao Banco Caixa Econômica Federal, no valor total de R$ 61.500 (sessenta e um milhões e quinhentos mil reais), com prazo de 4 (quatro) anos e taxa de juros de CDI+ 2,80% ao ano. Os recursos captados serão destinados ao reforço de capital de giro com investimentos em empreendimentos em construção.

Estruturação e captação de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 09 de janeiro de 2026, a Companhia, por meio de suas controladas, concluiu a estruturação de captação de recursos mediante a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), realizada por instrumento de cessão de direitos creditórios imobiliários, no montante total de R$250.000 (duzentos e cinquenta milhões de reais), em série única, com prazo de vencimento de 12 (doze) anos, remunerados à taxa DI + 3,00% ao ano.

A operação foi estruturada com lastro em direitos creditórios imobiliários diversificados. Os recursos captados serão destinados à quitação de dívidas de curto prazo, à equalização do fluxo de caixa e ao reforço do capital de giro, com foco no financiamento de empreendimentos em fase de construção.

****

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

FGR Participações S.A.

31 de dezembro de 2023
com relatório do auditor independente

FGR Participações S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 1

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Balanço patrimonial 4
Demonstrações do resultado 6
Demonstrações do resultado abrangente.....7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 8
Demonstrações dos fluxos de caixa.....9
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 10

Edifício Walk Bueno Business
Rua T-55, esq. com T-30, 930 –
11º andar – salas 1110 a 1115 – Setor
Bueno 74215-070 - Goiânia, GO, Brasil
T el: +55 (62) 3605-1100
www.ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas e Administradores da
FGR Participações S.A.
Aparecida de Goiânia - GO

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da FGR Participações S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2 e 3(a), as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018, sobre a aplicação do NBC TG 47. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Uma Companhia-membro da Ernst & Young Global Limited

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Goiânia, 20 de março de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC- SP-015199/F



Felipe Machado Oliveira
Contador CRC-GO-022208/O

FGR Participações S.A.

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	31/12/2023	31/12/2022 (reclassificado)	31/12/2023	31/12/2022 (reclassificado)
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes a caixa	5	**132**	82	**354.343**	206.245
Contas a receber	6	**-**	-	**199.040**	152.423
Estoques	7	**-**	-	**41.899**	58.064
Tributos a recuperar		**-**	-	**3.119**	4.943
Adiantamentos para partes relacionadas	8	**-**	-	**3.940**	3.940
Instrumentos financeiros	23	**-**	-	**1.498**	1.631
Outros ativos		**-**	-	**22.623**	10.329
Total do ativo circulante		**132**	82	**626.462**	437.575
Não circulante					
Contas a receber	6	**-**	-	**1.295.525**	775.311
Estoques	7	**-**	-	**69.670**	82.079
Adiantamentos para partes relacionadas	8	**85.788**	79.547	**209.300**	216.668
Outros ativos		**-**	-	**2.351**	360
Investimento	9	**769.838**	559.658	**22.581**	30.663
Imobilizado		**-**	-	**10.692**	9.641
Total do ativo não circulante		**855.626**	639.205	**1.610.119**	1.114.722
Total do ativo		**855.758**	639.287	**2.236.581**	1.552.297

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022 (reclassificado)	31/12/2023	31/12/2022 (reclassificado)
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	**-**	-	**100.538**	60.506
Debêntures	11	**-**	-	**20.562**	5.053
Compromissos com parceiros	12	**-**	-	**693**	485
Fornecedores		**-**	-	**43.777**	21.920
Tributos a recolher		**-**	-	**11.281**	6.184
Salários e férias a pagar		**-**	-	**7.620**	5.801
Adiantamentos de recursos à parceiros	8	**-**	-	**203**	123
Adiantamentos de clientes	13	**-**	-	**210.299**	143.138
Outros passivos		**-**	-	**511**	2.580
Total do passivo circulante		**-**	-	**395.484**	245.790
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	**-**	-	**400.729**	291.294
Debêntures	11	**-**	-	**141.036**	9.359
Compromissos com parceiros	12	**-**	-	**130.259**	111.012
Tributos diferidos	14	**27.118**	24.996	**151.836**	123.849
Provisão para demandas judiciais	15	**-**	-	**25.218**	12.025
Outros passivos		**-**	-	**11.435**	5.994
Juros e dividendos a pagar		**-**	-	**-**	292
Total do passivo não circulante		**27.118**	24.996	**860.513**	553.825
Patrimônio líquido	16				
Capital social		**7.320**	7.320	**7.320**	7.320
Reservas de lucros		**850.213**	629.002	**850.213**	629.002
Outros resultados abrangentes		**(28.893)**	(22.031)	**(28.893)**	(22.031)
Total do patrimônio líquido		**828.640**	614.291	**828.640**	614.291
Participação de acionistas não controladores		**-**	-	**151.944**	138.391
		828.782	614.291	**980.584**	752.682
Total do passivo e patrimônio líquido		**855.758**	639.287	**2.236.581**	1.552.297

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

FGR Participações S.A.

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2023	2022	2023	2022
Receita operacional líquida	18	**-**	-	**933.072**	489.191
Custos dos empreendimentos e serviços prestados	19	**-**	-	**(414.707)**	(246.724)
Lucro bruto		**-**	-	**518.365**	242.467
Receitas (despesas) operacionais, líquidas:					
Administrativas e gerais	20	**(386)**	(2)	**(100.587)**	(62.196)
Despesas comerciais	21	**-**	-	**(23.849)**	(15.630)
Resultado da equivalência patrimonial	9	**259.711**	168.191	**4.515**	34.740
Despesas com depreciação e amortizações		**-**	-	**(2.422)**	(1.625)
Despesas com obras concluídas	22	**-**	-	**(1.989)**	(5.963)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		**259.325**	168.189	**394.033**	191.793
Receitas financeiras	23	**6.243**	73.519	**23.495**	166.105
Despesas financeiras	23	**(1)**	(1)	**(95.038)**	(40.357)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		**265.567**	241.707	**322.490**	317.541
Imposto de renda	14	**(1.560)**	(18.379)	**(22.382)**	(49.694)
Contribuição social	14	**(562)**	(6.617)	**(10.813)**	(20.160)
Resultado do exercício		**263.445**	216.711	**289.295**	247.687
Resultado atribuível aos:					
Acionistas controladores				**263.445**	216.711
Acionistas não controladores				**25.850**	30.976

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

FGR Participações S.A.

Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Resultado do exercício	**263.445**	216.711	**289.295**	247.687
Outros resultados abrangentes	**15.772**	5.314	**15.772**	5.314
Total do resultado abrangente	**279.217**	222.025	**305.067**	253.001
Resultado abrangente atribuível aos:				
Acionistas controladores			**279.217**	222.025
Acionistas não controladores			**25.850**	30.976

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

FGR Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

	Patrimônio atribuível aos acionistas controladores							
		Reservas de lucros						
	Capital Social	Reserva legal	Reserva de retenção de lucros	Lucros acumulados	Outros resultados abrangentes	Total	Participação de acionistas não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	7.320	1.464	438.086	-	(16.717)	430.153	137.227	567.380
Resultado do exercício	-	-	-	216.711	-	216.711	30.976	247.687
Destinações:								
Dividendos mínimos obrigatórios pagos	-	-	-	(10.835)	-	(10.835)	(1.549)	(12.384)
Dividendos adicionais pagos	-	-	(17.833)	-	-	(17.833)	(29.916)	(47.749)
Distribuição desproporcional de lucros	-	-	-	-	(6.796)	(6.796)	-	(6.796)
Retenção de lucros	-	-	205.876	(205.876)	-	-	-	-
Transação entre sócios	-	-	-	-	1.083	1.083	1.680	2.763
Outras	-	-	1.409	-	399	1.808	(27)	1.781
Saldos em 31 de dezembro de 2022	7.320	1.464	627.538	-	(22.031)	614.291	138.391	752.682
Resultado do exercício	**-**	**-**	**-**	**263.445**	**-**	**263.445**	**25.850**	**289.295**
Destinações:	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**		**-**
Dividendos mínimos obrigatórios pagos	**-**	**-**	**-**	**(13.172)**	**-**	**(13.172)**	**(1.292)**	**(14.464)**
Dividendos adicionais pagos	**-**	**-**	**-**	**(7.370)**	**-**	**(7.370)**	**(11.005)**	**(18.375)**
Distribuição desproporcional de lucros - controladas	**-**	**-**	**(12.782)**	**-**	**-**	**(12.782)**		**(12.782)**
Retenção de lucros	**-**	**-**	**242.903**	**(242.903)**	**-**	**-**	**-**	**-**
Transação entre sócios	**-**	**-**	**-**	**-**	**(15.772)**	**(15.772)**	**-**	**(15.772)**
Reclassificação	**-**	**-**	**(8.910)**	**-**	**8.910**	**-**	**-**	**-**
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**7.320**	**1.464**	**848.749**	**-**	**(28.893)**	**828.640**	**151.944**	**980.584**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

FGR Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais:				
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	**265.567**	241.707	**322.490**	317.541
Ajustes para conciliar o resultado do caixa nas atividades operacionais:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos e cessão de recebíveis	**-**	-	**83.100**	34.438
Juros de operações com partes relacionadas	**(6.241)**	(73.518)	**583**	(155.208)
Instrumentos financeiros derivativos	**-**	-	**133**	(144)
Equivalência patrimonial	**(259.711)**	(168.191)	**(4.515)**	(34.740)
Provisão para demandas judiciais	**-**	-	**13.193**	1.796
Depreciação e amortizações	**-**	-	**2.422**	1.625
	(385)	(2)	**417.406**	165.308
Variações nos ativos e passivos:				
Decréscimo/(acréscimo) em ativos:				
Contas a receber	**-**	-	**(566.831)**	(209.772)
Estoques	**-**	-	**28.574**	5.773
Impostos a recuperar	**-**	-	**1.824**	(2.622)
Outros ativos	**-**	-	**(14.285)**	(2.824)
(Decréscimo)/acréscimo em passivos:				
Fornecedores	**-**	(52)	**21.857**	5.548
Obrigações trabalhistas e tributária	**-**	-	**1.708**	(3.957)
Adiantamento de clientes	**-**	-	**67.161**	30.737
Outros passivos	**-**	-	**3.372**	4.141
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados (aplicados) nas operações	**(385)**	(54)	**(39.214)**	(7.668)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos:				
Aporte	**-**	-	**(1.413)**	(29)
Distribuição de lucros	**20.542**	31.665	**15.987**	15.681
Outros Investimentos	**(5.190)**	(2)	**(1.071)**	(276)
Aquisição de imobilizado e intangível	**-**	-	**(3.473)**	(5.160)
Compra e venda de participação, líquida	**5.625**	(2.957)	**(906)**	-
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados nas atividades de investimentos	**20.977**	28.706	**9.124**	10.216
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos:				
Pagamento de dividendos	**(20.542)**	(28.668)	**(32.839)**	(60.133)
Contas a receber com partes relacionadas	**-**	-	**14.003**	(8.794)
Contas a pagar com parte relacionadas	**-**	52	**(16.529)**	18.085
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	**-**	-	**450.432**	245.000
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures e cessão de recebíveis	**-**	-	**(236.879)**	(61.296)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados aplicados nas atividades de financiamentos	**(20.542)**	(28.616)	**178.188**	132.862
Aumento (redução) no saldo de caixa e equivalentes de caixa	**50**	36	**148.098**	135.410
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**82**	46	**206.245**	70.835
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	**132**	82	**354.343**	206.245

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

1. Contexto operacional

A FGR Participações S.A. ("FGR" ou "Companhia") foi constituída em 25 de novembro de 2005 com o objetivo de participar em outras sociedades como acionista ou quotista e como *holding* operacional. Suas controladas atuam no desenvolvimento e na venda de condomínios fechados horizontais. A Companhia é controladora da FGR Incorporações S.A. e da FGR Investidores S.A..

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía as seguintes principais participações:

- FGR Incorporações S.A. - A Companhia e suas controladas atuam no desenvolvimento e na venda de condomínios fechados horizontais e casas construídas dentro de seus condomínios, desenvolve empreendimentos com terceiros por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico (SPEs) ou Sociedades em Conta de Participação (SCPs) e/ou consórcios. Essas sociedades controladas compartilham, de forma significativa, as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas.
- FGR Investidores S.A. - Seu objetivo é a participação em outras sociedades.

2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras da controladora e consolidado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de construção e incorporação imobiliária, como aprovadas pelo CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis), pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e pelo CFC (Conselho Federal de Contabilidade), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a aplicação do Ofício Circular CVM/SNC/SEP n° 02/2018 destinado às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito aos registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária, decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC) que compreendem os pronunciamentos do CPC, aprovados pelo CFC.

A autorização pela diretoria para a emissão destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ocorreu em 20 de março de 2024.

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras.

Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem revisão dos custos e receitas decorrentes de obras de incorporações, seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análises do risco de crédito para determinação da provisão para perda em contratos de venda de unidades imobiliárias, assim como análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para demandas judiciais.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente, não superior a um ano.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas na gestão das operações da Companhia.

Os dados não financeiros incluídos nestas demonstrações financeiras, tais como áreas (metros quadrados), projeções, VGV, histórico de vendas e status dos lançamentos, projeções, entre outros, não foram auditados.

Reclassificação para fins de comparabilidade

Visando a melhoria da qualidade das informações apresentadas nas demonstrações financeiras consolidadas e a melhor comparabilidade dos saldos de 31 de dezembro de 2022, a Companhia efetuou a reclassificação dos saldos de R$ 16.657 da rubrica de partes relacionadas para a rubrica de estoques.

3. Principais práticas contábeis

a) Resultado originado da venda de imóveis e incorporação/loteamento

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de reconhecimento da receita de venda de imóveis, seguem os procedimentos e orientações estabelecidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com destaque para o Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº2/2018, referente aos registros contábeis ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária, a serem observados na elaboração das demonstrações financeiras para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Após avaliação interna, e utilizando-se como base o referido Ofício Circular, a Companhia utilizou como política contábil o registro do momento específico do tempo (*at a point in time*) com a manutenção de registro da receita denominado POC (*Percentual of Completion*) que está alinhada ao modelo de negócio e de gestão da Companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a Companhia opera.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo para liquidação financeira, pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado da seguinte forma:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento e a fração ideal do terreno de cada unidade, sendo esses percentuais mensurados em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado e o m² da unidade em relação ao m² total do empreendimento, respectivamente.
- Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.

  A diferença entre o valor da receita de venda, incluindo a atualização monetária contratual, e o valor das parcelas já recebidas é contabilizada como contas a receber, quando for positiva, ou como adiantamentos de clientes, quando for negativa.

  O tratamento contábil adotado pela Companhia para os distratos de vendas é o estorno do saldo devedor do cliente, deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do período na rubrica de receitas, e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade contra o estoque da Companhia.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

c) Instrumentos financeiros

Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos ativos financeiros

A Companhia reconhece os ativos financeiros na data da negociação na qual se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado, ao valor justo por meio do resultado abrangente, ou ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão dos instrumentos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando as empresas transferem os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual, essencialmente, todos os riscos e os benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Eventual participação que seja criada ou retida pelas empresas nos ativos financeiros é reconhecida como um ativo ou um passivo individual.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia e suas controladas, em decorrência do seu modelo de negócio e características dos instrumentos financeiros ativos, classifica tais instrumentos como custo amortizado e valor justo por meio do resultado.

Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação, seja um derivativo ou seja designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são mensurados ao valor justo, e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais é reconhecida no resultado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia mantinha somente passivos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Compensação de ativos e passivos financeiros

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Instrumentos financeiros derivativos

Os derivativos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo. O valor justo é o valor no qual o ativo pode ser realizado e o passivo liquidado, entre partes conhecidas, em condições normais de mercado.

Subsequentemente ao reconhecimento inicial, os instrumentos derivativos são remensurados pelo valor justo na data das demonstrações contábeis e as alterações são contabilizadas no resultado.

d) Juros a apropriar

Os valores a receber de clientes são ajustados pelas taxas de juros contratuais até a data de vencimento, sendo deduzidos os valores dos juros posteriores ao fechamento do exercício. Os efeitos da correção da carteira de clientes até o fechamento do exercício são reconhecidos como receita financeira no resultado.

e) Estoques - imóveis a comercializar

(i) *Terrenos para loteamento*

O pagamento dos terrenos adquiridos e transferidos para a propriedade da Companhia pode ocorrer à vista, a prazo ou por meio de permuta, que consiste na participação do resultado líquido do empreendimento (permuta financeira), mas na maioria dos empreendimentos ocorre sociedade no negócio, em que o parceiro participa com o terreno e a FGR com expertise do negócio, constituindo uma Sociedade de Propósito Específico - SPE.

(ii) *Unidades concluídas e/ou direitos sobre imóveis*

Avaliados ao custo de aquisição ou de construção, que não excede o valor de mercado.

O custo dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, na construção (incluindo rede elétrica, esgoto, pavimentação e custos de materiais de construção) e custos de mãos de obra própria e contratada de terceiros.

f) Investimentos

Os investimentos da Companhia em suas controladas e/ou coligadas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial para fins das informações financeiras da controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada.

A participação societária na controlada é apresentada na demonstração do resultado da controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada.

As informações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método de equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada.

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Quando ocorrer perda de influência significativa sobre a controlada, a Companhia avalia e reconhece o investimento neste momento a valor justo. Será reconhecida no resultado qualquer diferença entre o valor contábil da coligada no momento da perda de influência significativa e o valor justo do investimento remanescente e os resultados da venda.

As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. A influência significativa supostamente ocorre quando a Companhia, direta ou indiretamente, mantém entre 20% e 50% do poder votante da entidade.

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial e são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação.

g) Imobilizado

Registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção. A depreciação dos ativos é calculada pelo método linear, com base nas taxas estipuladas a cada bem, conforme as taxas anuais demonstradas abaixo.

	2023	2022
Móveis e utensílios	**10%**	10%
Edificações	**4%**	4%
Ferramentas	**10%**	10%
Informática	**20%**	20%
Máquinas e equipamentos	**10%**	10%
Veículos	**20%**	20%

Outros gastos são capitalizados apenas quando há um aumento nos benefícios econômicos desse item do imobilizado. Qualquer outro tipo de gasto é reconhecido no resultado como despesa quando incorrido.

h) Redução ao valor recuperável

Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não monetários (imobilizado e intangível) são revistos a cada data de apresentação das demonstrações financeiras para apurar se há indicação de perda no seu valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

Os fatores considerados pela Companhia incluem resultados operacionais de curto prazo, tendências e perspectivas, assim como os efeitos de obsolescência, demanda, concorrência e outros fatores econômicos. Nenhuma evidência de irrecuperabilidade foi registrada nos períodos apresentados.

Para o saldo de contas a receber, a Companhia realiza as vendas através de financiamento próprio, com alienação fiduciária desde a assinatura do contrato de venda, onde a unidade é transferida ao comprador após quitação total do financiamento. Em caso de cancelamento de vendas a unidade volta para estoque e a Companhia o revende com valor geralmente superior a venda cancelada, devido à valorização dos imóveis entre a data da venda inicial e da venda após cancelamento e retorno ao estoque. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros.

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

i) Empréstimos e debêntures

Os empréstimos e debêntures são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

j) Provisão para demandas judiciais

As demandas judiciais são avaliadas e revisadas periodicamente, com base em pareceres de advogados internos e externos, e são registradas contabilmente de acordo com as regras estabelecidas, conforme o resumo a seguir:

Uma provisão deve ser reconhecida quando:

- A Companhia tem uma obrigação legal ou não formalizada presente como consequência de um evento passado.
- É provável que recursos sejam exigidos para liquidar a obrigação.
- É possível ser estimado o montante da obrigação com suficiente segurança.

Se qualquer uma dessas condições não forem atendidas, a provisão não deve ser reconhecida.

Com base nessas premissas, quando for provável que uma obrigação presente exista na data do balanço, a Companhia reconhece uma provisão, e quando não for provável que uma obrigação presente exista na data do balanço, divulga a contingência passiva, a menos que seja remota a possibilidade de saída de recursos.

k) Imposto de renda e contribuição social

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia e suas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Assim, as bases de lucro presumido para o imposto de renda e a contribuição social são calculadas considerando a aplicação das alíquotas de 8% e 12%, respectivamente, sobre as receitas brutas, que correspondem aos recebimentos dos créditos com promitentes compradores de imóveis. A base de cálculo é ajustada na forma do lucro presumido, sendo o imposto de renda calculado à alíquota de 15% sobre o lucro presumido, acrescido de adicional de 10% sobre o lucro presumido anual excedente a R$240 e pela contribuição social à alíquota de 9%.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos/passivos são calculados com base na aplicação das mesmas alíquotas acima mencionadas. O imposto de renda e a contribuição social diferida passiva são originados da diferença de reconhecimento de receita para fins

contábeis e tributários para o segmento que prevê o pagamento dos impostos pelo regime de caixa.

O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido.

l) Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas financeiras compreendem variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras compreendem despesas de juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e perdas no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são reconhecidos no resultado através do método de juros efetivos.

Os ganhos e as perdas cambiais de ativos financeiros e passivos financeiros são reportados separadamente como receita financeira ou despesa financeira, dependendo se as variações cambiais estão em uma posição de ganho ou perda líquida.

m) Participações nos lucros de empregados

A Companhia e suas controladas possuem planos de benefícios a funcionários, na forma de participação nos lucros e planos de bônus e, quando aplicável, encontram-se reconhecidos em resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas”. A provisão e o pagamento de bônus são baseados em meta de resultados anuais, devidamente aprovados pelos acionistas da Companhia.

n) Novas normas, alterações e interpretações de normas aplicados pela primeira vez em 2023

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Definição de Estimativas Contábeis - Alterações ao IAS 8

As alterações ao IAS 8 (equivalente ao CPC 23 - políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro) esclarecem a distinção entre mudanças em estimativas contábeis, mudança sem políticas contábeis e correção de erros. Elas também esclarecem como as entidades utilizam técnicas de mensuração e inputs para desenvolver estimativas contábeis.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras combinadas da Companhia.

Divulgação de Políticas Contábeis - Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2

As alterações ao IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis) e o IFRS Practice Statement 2 fornecem orientação e exemplos para ajudar as entidades a aplicar julgamentos de materialidade às divulgações de políticas contábeis. As alterações visam ajudar as entidades a fornecer divulgações de políticas contábeis mais úteis, substituindo o requisito para as entidades divulgarem suas políticas contábeis "significativas" por um requisito para divulgar suas políticas contábeis "materiais" e adicionando orientação sobre como as entidades aplicam o conceito de materialidade ao tomar decisões sobre divulgações de políticas contábeis.

As alterações tiveram impacto nas divulgações de políticas contábeis da Companhia, na mensuração, reconhecimento ou apresentação de itens nas demonstrações financeiras da Companhia.

Imposto Diferido relacionado a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação - Alterações ao IAS 12

As alterações ao IAS 12 Income Tax (equivalente ao CPC 32 – Tributos sobre o lucro) estreitam o escopo da exceção de reconhecimento inicial, de modo que ela não se aplique mais a transações que gerem diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais, como arrendamentos e passivos de desativação.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras combinadas da Companhia.

Reforma Tributária Internacional - Regras do Modelo do Pilar Dois - Alterações ao IAS 12

As alterações ao IAS 12 (equivalente ao CPC 32 – Tributos sobre o lucro) foram introduzidas em resposta às regras do Pilar Dois da OCDE sobre BEPS e incluem:

• Uma exceção temporária obrigatória ao reconhecimento e divulgação de impostos diferidos decorrentes da implementação jurisdicional das regras do modelo do Pilar Dois; e

• Requisitos de divulgação para entidades afetadas, a fim de ajudar os usuários das demonstrações financeiras a compreender melhor a exposição de uma entidade aos impostos sobre a renda do Pilar Dois decorrentes dessa legislação, especialmente antes da data efetiva.

A exceção temporária obrigatória - cujo uso deve ser divulgado - entra em vigor imediatamente.

Os demais requisitos de divulgação se aplicam aos períodos de relatório anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2023, mas não para nenhum período intermediário que termine em ou antes de 31 de dezembro de 2023.
As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Companhia, pois a Companhia não está sujeito às regras do modelo do Pilar Dois.

Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas que não entraram em vigor

Alterações ao IFRS 16: Passivo de Locação em um Sale and Leaseback (Transação de venda e retroarrendamento)

Em setembro de 2022, o IASB emitiu alterações ao IFRS 16 (equivalente ao CPC 06 – Arrendamentos) para especificar os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém. As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente a transações sale and leaseback celebradas após a data de aplicação inicial do IFRS 16 (CPC 06). A aplicação antecipada é permitida e esse fato deve ser divulgado.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

Alterações ao IAS 1: Classificação de Passivos como Circulante ou Não-Circulante

Em janeiro de 2020 e outubro de 2022, o IASB emitiu alterações aos parágrafos 69 a 76 do IAS 1 (equivalente ao o CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis) para especificar os requisitos de classificação de passivos como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

• O que se entende por direito de adiar a liquidação.
• Que o direito de adiar deve existir no final do período das informações financeiras.
• Que a classificação não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de adiar.
• Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for ele próprio um instrumento de patrimônio, os termos de um passivo não afetarão sua classificação.

Além disso, foi introduzida uma exigência de divulgação quando um passivo decorrente de um contrato de empréstimo é classificado como não circulante e o direito da entidade de adiar a liquidação depende do cumprimento de covenants futuros dentro de doze meses.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente.

A Companhia está atualmente avaliando o impacto que as alterações terão na prática atual e se acordos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos financeiros: evidenciação) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 01 de janeiro de 2024. A adoção antecipada é permitida, mas deve ser divulgada.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

4. Demonstrações consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas incorporam os saldos das contas patrimoniais e de resultado da Companhia e de suas controladas estão apresentadas a seguir:

	Participação - %		
	31/12/2023	31/12/2022	Classificação
FGR Incorporações S.A.	**75,00**	75,00	Controlada
FGR Investidores S.A.	**74,88**	84,39	Controlada
FGR Construtora e Incorporadora SPE Belém Ltda.	**99,99**	99,99	Controlada
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	**32,47**	31,63	Coligada/ Participação indireta
Vega Construtora XXIII Ltda.	**7,65**	7,65	Coligada/ Participação indireta
PS-LDJ Participações Ltda	**24,75**	-	Coligada

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixe de existir. As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes.

Todos os saldos e transações entre as Companhias foram eliminados na consolidação, dentre as quais as principais são os saldos das contas de ativos e passivos entre as Companhias controladora e controladas, assim como as receitas e despesas das suas transações e participação no capital social e lucro líquido (prejuízo) do exercício das Companhias controladas. As transações entre a controladora e as Companhias controladas são realizadas em condições estabelecidas entre as partes.

Os principais saldos das controladas e coligadas são demonstrados como segue:

	31/12/2023					31/12/2022				
	FGR Incorporações S.A. - Consolidado	**FGR Investidores S.A.**	**FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.**	**Vega Construtora XXIII Ltda.**	**FGR Const. e Incorp. SPE Belém Ltda.**	**FGR Incorporações S.A. - consolidado**	**FGR Investidores S.A.**	**FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.**	**Vega Construtora XXIII Ltda.**	**FGR Const. e Incorp. SPE Belém Ltda.**
Ativo										
Circulante	**609.672**	**-**	**62.274**	**13.229**	**16.658**	420.836	-	59.775	4.205	-
Não circulante	**1.540.538**	**204.790**	**121.073**	**14.819**	**-**	1.053.500	145.595	139.206	2.875	16.657
	2.150.210	**204.790**	**183.347**	**28.048**	**16.658**	1.474.336	145.595	198.981	7.080	16.657
Passivo										
Circulante	**395.484**	**-**	**23.956**	**2.143**	-	245.790	-	20.831	824	-
Não circulante	**835.068**	**-**	**9.073**	**4.500**	**16.657**	530.504	-	10.595	673	16.657
Patrimônio líquido	**819.158**	**204.790**	**150.318**	**21.405**	**1**	582.379	145.595	167.555	5.583	-
Não controladores	**100.500**	**-**	**-**	**-**	-	115.663	-	-	-	-
	2.150.210	**204.790**	**183.347**	**28.048**	**16.658**	1.474.336	145.595	198.981	7.080	16.657
Demonstrações dos resultados										
Receita operacional líquida	**933.072**	**-**	**28.816**	**16.535**	**-**	489.191	-	127.496	3.111	-
Custos dos imóveis vendidos / serviços prestados	**(414.707)**	**-**	**(12.682)**	**(8.233)**	**-**	(246.724)	-	(46.202)	(1.381)	-
Lucro bruto	**518.365**	**-**	**16.134**	**8.302**	**-**	242.467	-	81.294	1.730	-
Despesas operacionais e equivalência patrimonial	**(123.946)**	**69.278**	**(7.297)**	**(1.131)**	**-**	(50.671)	43.755	(8.210)	(1.056)	-
Resultado financeiro líquido	**(77.786)**	**-**	**6**	**(107)**	**-**	52.229	-	329	13	-
Lucro operacional	**316.633**	**69.278**	**8.843**	**7.064**	**-**	244.025	43.755	73.413	687	-
Imposto de renda e contribuição social	**(31.073)**	**-**	**(815)**	**(513)**	**-**	(44.857)	-	(4.025)	(86)	-
Lucro líquido antes das participações de não controladores	**285.560**	**69.278**	**8.028**	**6.551**	**-**	199.168	43.755	69.388	601	-
Não controladores	**(8.447)**	**-**	**-**	**-**	**-**	(24.146)	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	**277.113**	**69.278**	**8.028**	**6.551**	**-**	175.022	43.755	69.388	601	-

5. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	**132**	82	**13.834**	6.051
Aplicações financeiras	**-**	-	**340.509**	200.194
	132	82	**354.343**	206.245

Esses investimentos financeiros referem-se, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e a fundos de renda fixa, remunerados a taxas que variam entre 25% e 102% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) (entre 5% e 100% em 2022).

6. Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Circulante:		
Promitentes compradores	**199.040**	152.423
	199.040	152.423
Não circulante:		
Promitentes compradores	**1.295.525**	775.311
	1.295.525	775.311
	1.494.565	927.734

O saldo consolidado de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas possui seu registro limitado à receita reconhecida, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.

A carteira de recebíveis é atualizada mensalmente pela variação do IPCA, acrescido de juros médios que variam entre 0,41% e 0,72% em 2023 (em 2022 0,41% e 0,72% a.m.), de acordo com o empreendimento. Os saldos de contas a receber são apresentados por seu valor presente.

Na avaliação da Administração não existe redução ao valor recuperável na carteira de clientes considerando que a venda possui como garantia real o próprio imóvel, o qual apresenta histórico de elevada valorização.

As contas a receber em 31 de dezembro de 2023 e 2022 referente à venda de unidades imobiliárias, já deduzidas das parcelas recebidas:

	Consolidado	
	31/12/2023	**31/12/2022**
Contas a receber financeiro (circulante)	**392.614**	300.526
Contas a receber financeiro (não circulante)	**3.681.756**	2.829.407
	4.074.370	3.129.933
(-) Vendas contratadas a apropriar (nota 17)	**(2.790.104)**	(2.345.337)
(+) Adiantamento de cliente (nota 13)	**210.299**	143.138
(=) Contas a receber contábil	**1.494.565**	927.734

Cronograma da carteira de recebíveis em 31 de dezembro de 2023 e 2022 por ano é o seguinte:

	Consolidado	
	31/12/2023	**31/12/2022**
Vencidos	**32.576**	32.675
2023	**-**	267.851
2024	**360.038**	279.203
2025	**366.979**	292.167
2026	**291.997**	227.926
2027	**273.676**	196.084
2028 em diante	**2.749.104**	1.834.027
	4.074.370	3.129.933

7. Estoques

	Consolidado	
	31/12/2023	**31/12/2022** Reclassificada
Unidades concluídas a comercializar	**4.792**	3.598
Terrenos a comercializar	**16.657**	16.657
Loteamentos em desenvolvimento lançados	**8.376**	37.592
Empreendimentos em desenvolvimento a lançar (i)	**81.744**	82.296
	111.569	140.143
Circulante	**41.899**	58.064
Não circulante	**69.670**	82.079

(i) Substancialmente representado por terrenos de empreendimentos em desenvolvimento a lançar.

Apresentamos a abertura das unidades concluídas a comercializar e empreendimentos em desenvolvimento lançados do Consolidado, por empreendimento:

	Consolidado – 31/12/2023			
Unidades concluídas a comercializar	**Valor Contábil**	**Unidades**	**Área (m²)**	**VGV**
Loteamento Cidade Empresarial - Ap. de Goiânia - GO	**37**	**20**	**12.503**	**12.503**
Loja Comercial PCO - Aluguel	**5**	**1**	**128**	**512**
Area Comercial Jardins Florença	**66**	**1**	**5.975**	**16.730**
Jardins Barcelona - Uberlândia -MG	**127**	**1**	**385**	**770**
Jardins Coimbra - Marituba - PA	**435**	**4**	**2.213**	**664**
Jardins Marselha - Marituba - PA	**250**	**9**	**2.194**	**658**
Area Comercial - Marituba - PA	**20**	**1**	**240**	**264**
Jardins Veneza - Vila Velha -ES	**1.771**	**9**	**9.844**	**7.875**
Jardins Amsterdã- RN	**261**	**3**	**1.614**	**807**
Jardins Nápoles - Senador Canedo - GO	**297**	**4**	**1.442**	**1.802**
Jardins Bolonha - Senador Canedo - GO	**49**	**1**	**300**	**375**
Jardins Porto - Senador Canedo - GO	**333**	**4**	**1.750**	**2.187**
Jardins Barcelona - Senador Canedo - GO	**135**	**2**	**600**	**750**
Jardins Parma - Senador Canedo - GO	**333**	**4**	**1368**	**1.710**
Casas Barcelona - Senador Canedo - GO	**673**	**1**	**153**	**193**
	4.792	**65**	**40.709**	**47.800**
Loteamento em desenvolvimento lançados				
Jardins Marselha - Ap. de Goiânia - GO	**3.885**	**27**	**14.246**	**15.670**
Jardins Lyon - Ap. de Goiânia - GO	**145**	**1**	**865**	**952**
Jardins Genebra - Brasília - DF	**2.224**	**9**	**7.393**	**12.198**
Jardins Turim - Senador Canedo - GO	**33**	**1**	**497**	**621**
Jardins Cannes - Ap. de Goiânia - GO	**734**	**12**	**4.500**	**4.950**
Casas Jardins Cannes - Ap. de Goiânia - GO	**2**	**2**	**242**	**1.370**
Casas Jardins Berlim - Senador Canedo - GO	**139**	**20**	**5.456**	**30.870**
Casas Jardins Frankfurt - Senador Canedo - GO	**1.135**	**188**	**48.877**	**276.522**
Jardins Miami - Ap. de Goiânia - GO	**79**	**3**	**957**	**1.139**
	8.376	**263**	**83.033**	**344.292**
	13.168	**328**	**123.742**	**392.092**

8. Partes relacionadas

A Administração identificou como partes relacionadas seus acionistas, companhias controladas, outras companhias ligadas aos mesmos acionistas, seus administradores, seus conselheiros, os demais membros do pessoal-chave da administração e seus familiares, conforme definições contidas no Pronunciamento CPC 5 (R1) - Divulgações de partes relacionadas. As principais transações com partes relacionadas e seus efeitos estão descritos a seguir:

a) Adiantamento para partes relacionadas

Os valores registrados e demonstrados a seguir referem-se a adiantamentos realizados para parceiros. Esses valores são garantidos por terrenos incorporados nas sociedades.

	Controladora			
	31/12/2023		31/12/2022	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Agropecuária Vanguarda	**84.116**	**-**	77.875	-
FGR Urbanismo Campinas SPE Ltda.	**106**	**-**	106	-
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	**9**	**-**	9	-
FGR Incorporações S/A	**1.557**	**-**	1.557	-
	85.788	**-**	79.547	-

	Consolidado			
	31/12/2023		31/12/2022 Reclassificado	
Partes relacionadas (parceiros e coligadas)	**Ativo**	**Passivo**	**Ativo**	**Passivo**
Parceiro - AR Agropecuária	**66.871**	**-**	69.263	-
Parceiro – Ibiza	**65**	**-**	65	-
Parceiro da FGR Belém	**-**	**-**	2.878	-
Parceiro da FGR Marabá	**10.852**	**-**	11.241	-
Parceiro - Agropecuária Vanguarda	**84.115**	**-**	77.875	-
Parceiro FGR Urbanismo Natal SPE – Ltda.	**3.762**	**203**	3.762	123
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	**-**	**-**	5.524	-
Parceiro SPE Campinas	**41.853**	**-**	38.613	-
Parceiro Mata do Algodão	**-**	**-**	470	-
Parceiro – Versalhes	**-**	**-**	5.436	-
Parceiro – GPL	**2.742**	**-**	2.840	-
Parceiro – Sebba	**547**	**-**	-	-
Parceiro – Cannes	**2.320**	**-**	2.529	-
Outros	**113**	**-**	112	-
	213.240	**203**	220.608	123
Circulante	**3.940**	**203**	3.940	123
Não Circulante	**209.300**	**-**	216.668	-

b) Remuneração dos administradores

Em 2023, a remuneração do pessoal-chave da Administração, que contempla a Direção da Companhia, totalizou R$11.450 (R$10.607 em 2022).

9. Investimentos

9.1. Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Investimentos em empresas controladas e coligadas	**769.832**	559.653	**20.801**	29.251
Outros investimentos	**6**	5	**1.780**	1.412
	769.838	559.658	**22.581**	30.663

Participações societárias:

Ano 2023: **Investidas controladas**	**% - Participação**	**Patrimônio líquido**	**Resultado do exercício**	**Investimentos**	**Resultado de equivalência patrimonial**
FGR Incorporações S.A.	75	**819.158**	**277.113**	**614.369**	**207.835**
FGR Investidores S.A.	74,88	**204.790**	**69.278**	**153.346**	**51.876**
FGR Const. e Incorp. SPE Belém Ltda.	99,99	**1**	**-**	**1**	**-**
		1.023.949	**346.391**	**767.716**	**259.711**
Investidas coligada direta					
PS-LDJ Participações Ltda. (ii)	24,75	**-**	**-**	**2.116**	**-**
Investimentos em empresas controladas e coligadas		**1.023.949**	**346.391**	**769.832**	**259.711**
Investidas coligadas indiretas					
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda. (i)	32,47	**150.318**	**8.028**	**17.048**	**4.014**
Vega Construtora XXIII Ltda. (i)	7,65	**21.405**	**6.551**	**1.637**	**501**
		171.723	**14.579**	**18.685**	**4.515**
		1.195.672	**360.970**	**788.517**	**264.226**

Ano 2022: **Investidas controladas**	**% - Participação**	**Patrimônio líquido**	**Resultado do exercício**	**Investimentos**	**Resultado de equivalência patrimonial**
FGR Incorporações S.A.	75,00	582.379	175.022	436.785	131.266
FGR Investidores S.A.	84,39	145.595	43.755	122.868	36.925
		727.974	218.777	559.653	168.191
Investidas coligadas					
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda. (i)	31,63	167.554	69.388	28.824	34.694
Vega Construtora XXIII Ltda. (i)	7,65	5.583	602	427	46
		173.137	69.990	29.251	34.740
		901.111	288.767	588.904	202.931

(i) Empresas coligadas indiretamente.
(ii) Aquisição da participação societária da empresa PS-LDJ Participações Ltda., para compartilhamento do uso de aeronave.

9.2. Movimentação dos investimentos

Ano 2023:

Investidas controladas	Saldo inicial	Aporte	Distribuição de lucros	Distribuição desproporcional	Outros	Transação entre sócios (i)	Compra/ venda e ajuste de investimentos	Equivalência patrimonial	Saldo final
FGR Incorporações S.A.	436.785	-	(17.469)	(12.782)	-	-	-	207.835	614.369
FGR Investidores S.A	122.868	-	(4.360)	-	-	(15.772)	(1.266)	51.876	153.346
FGR Const. e Incorp. SPE Belém Ltda	1	-	-	-	-	-	-	-	1
	559.654	-	(21.829)	(12.782)	-	(15.772)	(1.266)	259.711	767.716
Investidas coligada direta									
PS-LDJ Participações Ltda	-	1.413	-	-	703	-	-	-	2.116
	-	1.413	-	-	703	-	-	-	2.116
Investidas coligadas indiretas									
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	28.824	-	(15.790)	-	-	-	-	4.014	17.048
Vega Construtora XXIII Ltda.	427	-	(197)	-	-	-	906	501	1.637
	29.251	-	(15.987)	-	-	-	906	4.515	18.685

Ano 2022:

Investidas controladas	Saldo inicial	Aporte	Distribuição de lucros	Distribuição desproporcional	Outros	Transação entre sócios (i)	Compra/ venda e ajuste de investimentos	Equivalência patrimonial	Saldo final
FGR Incorporações S.A.	335.260	-	(24.702)	(6.796)	1.757	-	-	131.266	436.785
FGR Investidores S.A	88.866	-	(6.963)	-	-	1.083	2.957	36.925	122.868
	424.126	-	(31.665)	(6.796)	1.757	1.083	2.957	168.191	559.653
Investidas coligadas									
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	9.716	-	(15.587)	-	-	-	1	34.694	28.824
Vega Construtora XXIII Ltda.	-	29	(94)	-	-	-	446	46	427
	9.716	29	(15.681)	-	-	-	447	34.740	29.251

(i) Ganho (perda) por variação de participação na controlada FGR Investidores S.A.

10. Empréstimos e financiamentos

			Consolidado	
Modalidade	**Moeda**	**Taxas contratuais**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
CCB – Capital de Giro	BRL	Variação do CDI + juros de 5,36% a.a.	**11.579**	14.553
CCB – Capital de Giro (i)	BRL	Variação do CDI + juros de 3,00% a.a.	**5.194**	7.095
CCB – Capital de Giro	BRL	Variação do IPCA + juros de 6,00% a.a.	**-**	1.461
CCB – Capital de Giro	BRL	Variação do IPCA + juros de 8,00% a.a.	**10.352**	17.836
CCB – Capital de Giro	BRL	Variação do CDI + juros de 4,00% a.a.	**2.659**	4.427
CCB – Capital de Giro	BRL	Variação do CDI + juros de 3,20% a.a.	**10.690**	18.722
CCB – Capital de Giro	BRL	Variação do CDI + juros de 3,00% a.a.	**-**	14.169
CCB – Capital de Giro	BRL	Variação do CDI + juros de 2,53% a.a.	**-**	27.907
CCB – Imobiliário	BRL	Variação do CDI + juros de 3,09% a.a.	**107.256**	110.825
CCB – Capital de Giro	BRL	Variação do CDI + juros de 2,60% a.a.	**47.704**	50.587
CCB – Capital de Giro	BRL	Variação do CDI + juros de 3,30% a.a.	**21.047**	19.219
CCB – Imobiliário	BRL	Variação do CDI + juros de 3,45% a.a.	**-**	64.999
CCB – Capital de Giro	BRL	Variação do CDI + juros de 3,25% a.a.	**30.278**	-
CCB – Capital de Giro	BRL	Variação do CDI + juros de 3,50% a.a.	**25.752**	-
CCB – Capital de Giro	BRL	Variação do CDI + juros de 3,65% a.a.	**50.703**	-
Finame indireto	BRL	Variação da TLP-IPC + juros de 8,32% a.a.	**16.303**	-
CCB – Imobiliário	BRL	Variação do CDI + juros de 2,89% a.a.	**79.561**	-
CCB – Capital de Giro	BRL	Variação do CDI + juros de 3,35% a.a.	**79.225**	-
Financiamento	BRL	Variação do IPCA + juros de 9,90% a.a.	**2.964**	-
			501.267	351.800
Circulante			**100.538**	60.506
Não Circulante			**400.729**	291.294

Os empréstimos e financiamentos estão garantidos por direitos creditórios e garantias reais de alienação fiduciária de bens imóveis. Os empréstimos e financiamentos possuem cláusulas restritivas de covenants, sendo: “Dívida líquida/Patrimônio líquido inferior a 40%”, conforme apresentado na nota 11.1.

Os empréstimos e financiamentos não circulantes apresentam os seguintes prazos de vencimento, em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

	Consolidado	
	31/12/2023	**31/12/2022**
2024	**-**	84.889
2025	**194.671**	120.619
2026	**98.094**	42.435
2027	**55.036**	24.878
2028	**35.791**	18.473
2029	**8.500**	-
2030	**8.637**	-
	400.729	291.294

11. Debêntures

Em 01 de dezembro de 2023, a Controlada FGR Incorporações S.A. captou R$160.000 com sua 1ª (primeira) emissão pública de debêntures privadas nos termos da Lei de Mercado de Valores Imobiliários, Resoluções 60 e 160. As 160.000 debêntures foram emitidas em série única, integralizadas em dezembro de 2023, todas não conversíveis em ações, com garantia fidejussória e real sem previsão de repactuação programada e com resgate antecipado facultativo.

O prazo de vigência das debêntures é de 10 anos, contados da data de emissão, com vencimento em 13 de dezembro de 2033 e remuneradas a taxa IPCA + 9,50% ao ano. Com os recursos captados nessa emissão de debêntures, a Companhia amortizou passivos bancários e aplicou os recursos remanescentes como reforço de capital de giro relacionados ao crescimento e à manutenção de suas operações.

Em 15 de agosto de 2017, a controlada indireta FGR Urbanismo Belém S.A. captou R$36.600 com sua 1ª (primeira) emissão pública de debêntures nos termos da Instrução da CVM nº 476. As 36.600 debêntures foram emitidas em 3 (três) séries, integralizadas em setembro de 2017, novembro de 2017 e março de 2018, todas da espécie quirografária, não conversíveis em ações, com garantia fidejussória e real sem previsão de repactuação programada e com resgate antecipado facultativo. No mês de setembro de 2019 a Companhia optou pelo resgate total da 2ª (segunda) série integralizada em setembro de 2017.

O prazo de vigência das debêntures é de 8 anos, contados da data de emissão, com vencimento em 15 de março de 2026 e remuneradas a taxa IPCA + 10,70% ao ano. Com os recursos captados nessa emissão de debêntures, a Companhia amortizou passivos bancários e aplicou os recursos remanescentes como reforço de capital de giro relacionados ao crescimento e à manutenção de suas operações.

	Consolidado	
	31/12/2023	**31/12/2022**
Moeda nacional:		
Principal	**167.352**	11.003
Juros	**3.916**	3.716
	171.268	14.719
(-) Gastos com emissão de debêntures, a apropriar	**(9.670)**	(307)
	161.598	14.412

	31/12/2023			**31/12/2022**		
	Passivo circulante	**Passivo não circulante**	**Total**	**Passivo circulante**	**Passivo não circulante**	**Total**
Saldo de debêntures	**21.602**	**149.666**	**171.268**	5.148	9.571	14.719
Gastos com emissão, a apropriar	**(1.040)**	**(8.630)**	**(9.670)**	(95)	(212)	(307)
Valor líquido	**20.562**	**141.036**	**161.598**	5.053	9.359	14.412

As debêntures, sem a dedução dos gastos com emissão, apresentam a seguinte maturidade:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
2023	-	5.148
2024	21.602	5.148
2025	16.462	4.142
2026	13.075	281
2027	13.994	-
2028	15.183	-
2029 em diante	90.952	-
	171.268	14.719

11.1 - ***Covenants***

O índice estabelecido pela instituição financeira, relativos às debêntures e outras operações, calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas, foi cumprido em 31 de dezembro de 2023, sendo: “Dívida líquida/Patrimônio líquido inferior a 40%”.

Consolidado FGR Incorporações S.A.	31/12/2023
Dívida financeira líquida	
Empréstimos, financiamentos e debêntures	662.865
Caixa e bancos	(13.701)
Aplicações financeiras	(340.509)
Dívida líquida (a)	308.655
Patrimônio líquido (b)	919.658
Dívida líquida/patrimônio líquido (c=a/b)	0,34
Dívida líquida (*) /Patrimônio líquido - realizado	= 0,34
Limite anual	< 0,40

(*) Dívida Líquida: o passivo com instituições financeiras ou entidades assemelhadas, acrescido de títulos e valores mobiliários representativos de dívida emitidos ou garantidos, confissão de dívida e garantias reais ou fidejussórias, deduzidos os saldos em caixa e as aplicações financeiras de liquidez imediata.

12. Compromissos com parceiros

Os compromissos com parceiros são decorrentes de contratos de compra e venda para aquisição de terrenos, os quais são destinados aos desenvolvimentos dos empreendimentos (loteamentos). Os referidos contratos são formalizados preponderantemente por meio de permutas financeiras, nas quais o parceiro vende o terreno e como contraprestação terá direito à um percentual pré-estabelecido no próprio contrato sobre a carteira de recebíveis do empreendimento. A liquidação da obrigação da Companhia com os referidos parceiros ocorre somente quando os clientes adquirentes dos lotes efetuam os pagamentos das parcelas.

Os compromissos com parceiros são reajustados anualmente sempre que ocorrerem alterações nos preços de vendas das unidades dos empreendimentos e pela atualização monetária da carteira de recebíveis.

	Consolidado					
	31/12/2023			31/12/2022		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
Parceiro – FGR Incorporações	**5**	**136**	**141**	5	136	141
FGR Urbanismo Jardins Valência – SCP	**195**	**-**	**195**	200	-	200
FGR Jardins Genova Ltda – SPE	**493**	**59**	**552**	280	74	354
Parceiro - Ibiza	**-**	**34**	**34**	-	34	34
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	**-**	**50**	**50**	-	48	48
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda	**-**	**-**	**-**	-	884	884
Parceiro - Mata do Algodão	**-**	**17**	**17**	-	17	17
Parceiro - Jardins Gramados	**-**	**17.822**	**17.822**	-	11.131	11.131
Parceiro - SPE Sociedade 16	**-**	**42.293**	**42.293**	-	42.293	42.293
Parceiro - Versalhes	**-**	**11.377**	**11.377**	-	8.267	8.267
Parceiro - Jardins Capri e Parma	**-**	**12.425**	**12.425**	-	19.376	19.376
Parceiro - Jardins Londres	**-**	**14.894**	**14.894**	-	10.494	10.494
Parceiro - Jardins G&S	**-**	**9.837**	**9.837**	-	9.837	9.837
Parceiro - Jardins Berlim	**-**	**2.298**	**2.298**	-	586	586
Parceiro - Jardins Cannes	**-**	**7.188**	**7.188**	-	7.835	7.835
Parceiro - Jardins Frankfurt	**-**	**2.118**	**2.118**	-	-	-
Parceiro - Jardins Miami	**-**	**9.711**	**9.711**	-	-	-
	693	**130.259**	**130.952**	485	111.012	111.497

12.1 Movimentação dos compromissos com parceiros

Consolidado				
31/12/2023				
Saldo Inicial	Adições	Baixas	Juros	Saldo Final
111.497	**58.704**	**(46.759)**	**7.510**	**130.952**

13. Adiantamento de clientes

	Consolidado	
	31/12/2023	**31/12/2022**
FGR Urbanismo S.A.	**-**	3.670
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	**742**	3.946
FGR Incorporações Jardins Roma SPE Ltda	**13.218**	-
FGR Incorporações Jardins Frankfurt SPE Ltda	**9.469**	-
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda.	**7.288**	16.880
FGR Urbanismo Jardins Sevilha SPE Ltda.	**-**	212
FGR Casas Jardins Marselha/Lyon SPE Ltda.	**68.174**	50.981
FGR Casas Jardins França SPE Ltda.	**-**	32
FGR Casas Jardins Porto e Barcelona SPE Ltda.	**-**	199
FGR Casas Jardins Capri e Parma SPE Ltda.	**128**	1.811
FGR Jardins Gramados SPE Ltda.	**1.323**	1.591
FGR Incorporações Jardins Londres SPE Ltda.	**56.718**	46.973
FGR Incorporações Jardins Berlim SPE Ltda	**29.291**	7.961
FGR Incorporações Jardins Turim SPE Ltda	**13.459**	6.777
FGR Casas Jardins Cannes SPE Ltda	**8.487**	2.056
FGR Incorporações Jardins Cannes SPE Ltda	**467**	-
FGR Incorporações Jardins Miami Ltda	**1.535**	-
Outros	**-**	49
	210.299	143.138

14. Impostos e contribuições diferidos

14.1 Imposto de renda e contribuição social com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e o seu respectivo valor contábil.

O imposto de renda e as contribuições sociais diferidas têm a seguinte origem:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Promitentes compradores de imóveis:				
Presumido com adicional	**-**	-	**928.752**	576.512
Regime especial de tributação (RET)	**-**	-	**565.813**	351.222
	-	-	**1.494.565**	927.734
Adiantamento de clientes	**-**	-	**210.299**	143.138
(=) Base de cálculo -Promitentes compradores de imóveis	**-**	-	**1.284.266**	784.596
(=) Base de cálculo -Rendimentos e juros sobre operações partes relacionadas	**79.759**	73.518	**176.239**	163.454
(%) Alíquota combinada (RET)	**4,00%**	4,00%	**4,00%**	4,00%
(%) Alíquota combinada (presumido 8%) com adicional	**6,73%**	6,73%	**6,73%**	6,73%
(%) Alíquota sobre as receitas financeiras (34%)	**34,00%**	34,00%	**34,00%**	34,00%
Impostos com recolhimento diferido	**27.118**	24.996	**151.836**	123.849

14.2 Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

	Consolidado					
	2023			2022		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receita com venda de imóveis	**964.689**	**964.689**		509.436	509.436	
(%) Presunção	**8%**	**12%**		8%	12%	
Base de cálculo antes das receitas financeiras	**77.175**	**115.763**		40.755	61.132	
Receitas financeiras/outras	**23.495**	**23.495**		162.874	162.874	
Base de cálculo	**100.670**	**139.258**		203.629	224.006	
Alíquota	**15%**	**9%**		15%	9%	
Imposto apurado	**15.101**	**12.533**	**27.634**	30.544	20.160	50.704
Imposto adicional – 10%	**10.043**	**-**	**10.043**	19.150	-	19.150
Estorno de provisões	**(2.762)**	**(1.720)**	**(4.482)**			
Despesas com imposto de renda e contribuição social, corrente e diferido	**22.382**	**10.813**	**33.195**	49.694	20.160	69.854

15. Provisão para demandas judiciais

A Companhia e as suas coligadas e controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo aspectos cíveis.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos e análise das demandas judiciais pendentes, e com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

a) Composição das provisões para demandas judiciais

	Consolidado			
	31/12/2022	Adições	Baixas	31/12/2023
Cíveis	**6.493**	**-**	**-**	**6.493**
Trabalhistas	**5.532**	**13.193**	**-**	**18.725**
	12.025	**13.193**	**-**	**25.218**

As ações judiciais cíveis em que a Companhia e suas controladas figuram como ré possuem as mais diversas naturezas e estão relacionadas principalmente a cancelamentos de contratos, já as trabalhistas estão relacionadas a discussões sobre vínculo empregatício.

Ações em que a Companhia e suas controladas figuram como ré, classificadas como risco de perda possível e não provisionadas correspondem a 448 (quatrocentos e quarenta e oito) ações de natureza cível, tributária e trabalhista com valor atribuído de R$ 46.911 (R$15.164 em 31 de dezembro de 2022) e estão relacionadas em sua maioria a questionamentos de clientes sobre produtos vendidos e/ou contratos de compra e venda.

16. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o capital social subscrito e integralizado corresponde a R$7.320 e está representado por 7.320.200 ações sem valor nominal.

b) Reserva legal

A parcela de 5% (cinco por cento) será deduzida do lucro líquido do exercício para a constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o § 1º do art. 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal.

c) Reservas de lucros a realizar

A reserva de lucro a realizar refere-se ao lucro não realizado relacionado ao resultado de equivalência patrimonial das controladas.

d) Distribuição de resultados

A parcela correspondente a, no mínimo, 5% do lucro líquido, calculado sobre o saldo obtido com as deduções e acréscimos previstos no Artigo 202. I, II e III da Lei das Sociedades por Ações, será distribuída aos acionistas como dividendo anual mínimo obrigatório.

	Controladora		Consolidado	
Patrimônio líquido	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Lucro líquido do exercício	**263.445**	216.711	**289.295**	247.687
Dividendos mínimos obrigatórios	**13.172**	10.835	**14.465**	12.384
Dividendos adicionais pagos	**7.370**	17.833	**18.375**	46.096
Percentual de distribuição	**8%**	13%	**11%**	24%

17. Resultado da venda de imóveis a apropriar

A Companhia adota os procedimentos e normas estabelecidas descritas na nota explicativa 3 para registro contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos

contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de unidades em construção.

	Consolidado	
	31/12/2023	**31/12/2022**
Receita de vendas a apropriar	**2.790.104**	2.345.337
Custo de vendas a apropriar	**(1.295.032)**	(1.063.229)
(=) Resultado bruto a apropriar	**1.495.072**	1.282.108
Lucro bruto	**54%**	55%

18. Receita operacional líquida

	Consolidado	
	2023	**2022**
Receita com venda de imóveis	**964.689**	509.436
Impostos e descontos	**(31.617)**	(20.245)
	933.072	489.191

19. Custos dos empreendimentos e serviços prestados

	Consolidado	
	2023	**2022**
Custo com pessoal	**(10.425)**	(15.739)
Materiais de obra	**(146.840)**	(67.060)
Serviços de subempreiteiros	**(156.387)**	(93.054)
Terrenos e unidades finalizadas	**(47.205)**	(31.910)
Impostos e taxas	**(2.316)**	(1.223)
Repasse participação parceiros	**(15.780)**	(13.171)
Aluguel de equipamentos	**(20.346)**	(8.282)
Gastos gerais (consumo e manutenção)	**(15.408)**	(16.285)
	(414.707)	(246.724)

20. Despesas administrativas e gerais

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Despesas com pessoal	**-**	-	**(15.847)**	(15.123)
Encargos sociais	**-**	-	**(3.786)**	(3.919)
Impostos e taxas	**-**	-	**(2.564)**	(858)
Gastos Gerais (consumo, locação e manutenção)	**(386)**	(2)	**(4.116)**	(2.809)
Serviços de terceiros	**-**	-	**(48.792)**	(31.623)
Despesas com cartórios	**-**	-	**(9.175)**	(4.895)
Provisão para demandas judiciais	**-**	-	**(13.193)**	(1.796)
Outras receitas (despesas)	**-**	-	**(3.114)**	(1.173)
Total de despesas gerais e administrativas	**(386)**	(2)	**(100.587)**	(62.196)

21. Despesas comerciais

	Consolidado	
	2023	2022
Publicidade e marketing	**(13.233)**	(8.103)
Comissão sobre vendas	**(3.457)**	(3.974)
Impostos e taxas	**(320)**	(149)
Gastos gerais (consumo, locação e manutenção)	**(1.545)**	(1.290)
Serviços de terceiros	**(5.294)**	(2.114)
Total de despesas comerciais	**(23.849)**	(15.630)

22. Despesas com obras concluídas

	Consolidado	
	2023	2022
Despesas com condomínio	**(58)**	(128)
Gastos com pessoal	**-**	(65)
Materiais de obra	**(168)**	(725)
Serviços de terceiros	**(1.119)**	(3.132)
Impostos e taxas	**(63)**	(562)
Aluguel de equipamentos	**(60)**	(134)
Despesas jurídicas e cartórios	**(67)**	(1.016)
Gastos gerais (consumo e manutenção)	**(454)**	(201)
	(1.989)	(5.963)

As despesas com obras concluídas referem-se as despesas que a Companhia passa a incorrer após a entrega dos empreendimentos com pagamento de impostos (ITU, IPTU, ISTI) em relação às unidades não comercializadas, despesas com condomínios, gastos com subempreiteiras para realização de serviços de manutenção e reparos.

23. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
Receitas financeiras:	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Rendimento de aplicações financeiras	**-**	-	**14.396**	8.246
Juros sobre operações com partes relacionadas	**6.241**	73.518	**6.635**	155.208
Instrumentos financeiros derivativos	**-**	-	**-**	144
Rendimentos contas capital	**2**	1	**362**	291
Outras receitas	**-**	-	**2.102**	2.216
	6.243	73.519	**23.495**	166.105
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	**-**	-	**(69.562)**	(34.438)
Juros sobre operações com partes relacionadas	**-**	-	**(7.510)**	(4.855)
Despesas com cessão de recebíveis	**-**	-	**(13.538)**	-
Despesas bancárias	**(1)**	(1)	**(4.409)**	(965)
Outras despesas	**-**	-	**(19)**	(99)
	(1)	(1)	**(95.038)**	(40.357)
	6.242	73.518	**(71.543)**	125.748

24. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

a) Visão geral

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de prejuízo financeiro da Companhia caso um cliente ou contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis da Companhia de clientes e direito sobre títulos de investimento registrados dentro dos fundos de investimentos.

A exposição da Companhia ao risco de crédito está concentrada principalmente no contas a receber de clientes e é influenciada, principalmente, pelas características individuais de cada cliente. Analisando a carteira de recebíveis, não há concentração de risco de crédito e de negócio.

A Companhia estabeleceu uma prática de crédito sob a qual todo novo cliente tem sua capacidade de crédito analisada individualmente antes dos termos e das condições-padrão de pagamento e de entrega da Companhia serem oferecidos. A análise da Companhia inclui avaliações externas, quando disponíveis, e em alguns casos referências bancárias. Limites de compras são estabelecidos para cada cliente. Adicionalmente, quase a totalidade das vendas a prazo é realizada mediante alienação fiduciária dos terrenos à própria Companhia. A exposição de crédito da Companhia em 31 de dezembro de 2023 era de R$ 1.494.565 (R$927.764 em 31 de dezembro de 2022), conforme nota explicativa 6.

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na Administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia. A gestão de fluxo de caixa da Companhia é acompanhada diariamente.

A Companhia exerce uma gestão financeira bem conservadora na consideração de risco de liquidez. Também, estrategicamente, mantém-se uma reserva financeira com o objetivo de dar segurança aos negócios e a nossos fornecedores e credores.

Risco de mercado

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado, tais como taxas de câmbio e taxas de juros, têm nos ganhos da Companhia e suas controladas. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo aperfeiçoar o retorno.

b) Hierarquia do valor justo

O CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação - define valor justo como o valor/preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago na transferência de um passivo em uma transação ordinária entre participantes de um mercado na data de sua mensuração. A norma esclarece que o valor justo deve ser fundamentado nas premissas que os participantes de um mercado utilizam quando atribuem um valor/preço a um ativo ou passivo e estabelece uma hierarquia que prioriza a informação utilizada para desenvolver essas premissas. A hierarquia do valor justo atribui maior peso às informações de mercado disponíveis (ou seja, dados observáveis) e menor peso às informações relacionadas aos dados sem transparência (ou seja, dados inobserváveis).

O CPC 40 estabelece uma hierarquia de três níveis a ser utilizada ao mensurar e divulgar o valor justo. Um instrumento de categorização na hierarquia do valor justo baseia-se no menor nível de "input" significativo para sua mensuração. Abaixo está demonstrada uma descrição dos três níveis de hierarquia do valor justo:

Nível 1 - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos.

Nível 2 - *Inputs*, exceto preços cotados, incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

Nível 3 - Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

c) Análise de sensibilidade

Conforme disposto no item 40 do CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação, a Companhia desenvolveu análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros que estão sujeitos às oscilações na taxa do CDI e do IPCA.

A Companhia fez uma análise de sensibilidade dos efeitos nos resultados advindos de uma alta (baixa) nas taxas de 25% e 50% em relação ao cenário real.

Queda da CDI/IPCA – Consolidado	**Cenários projetados - Base 2023**			
	Exposição	**Provável (i)**	**(25%)**	**(50%)**
	CDI	**11,75%**	**8,81%**	**5,88%**
	IPCA	**4,46%**	**3,35%**	**2,23%**
Aplicações financeiras (CDI)	**340.509**	**40.010**	**30.007**	**20.005**
Empréstimos e financiamentos (CDI)	**(471.648)**	**(55.419)**	**(41.564)**	**(27.709)**
Empréstimos e financiamentos (IPCA)	**(29.619)**	**(1.321)**	**(991)**	**(661)**
Debêntures (IPCA)	**(161.598)**	**(7.207)**	**(5.405)**	**(3.604)**
		(23.937)	**(17.953)**	**(11.969)**

Alta da CDI/IPCA - Consolidado	**Cenários projetados - Base 2023**			
	Exposição	**Provável (i)**	**I (25%)**	**(50%)**
	CDI	**11,75%**	**14,69%**	**17,63%**
	IPCA	**4,46%**	**5,58%**	**6,69%**
Aplicações financeiras (CDI)	**340.509**	**40.010**	**50.012**	**60.015**
Empréstimos e financiamentos (CDI)	**(471.648)**	**(55.419)**	**(69.273)**	**(83.128)**
Empréstimos e financiamentos (IPCA)	**(29.619)**	**(1.321)**	**(1.651)**	**(1.982)**
Debêntures (IPCA)	**(161.598)**	**(7.207)**	**(9.009)**	**(10.811)**
		(23.937)	**(29.921)**	**(35.906)**

(i) fonte: relatório Focus extraído do site do banco central com data de 29 de dezembro de 2023

A Companhia e suas controladas incluem swap na análise de sensibilidade utilizando os seguintes cenários:

Cenário I - considerado como referencial pela Companhia e suas controladas: obtido através da cotação de taxas CDI, com base na compilação de projeções mercadológicas extraídas de relatórios das principais consultorias, instituições financeiras nacionais e internacionais e do Banco Central do Brasil.

Cenário II e III - redução sobre as taxas câmbio e de CDI - esses cenários consideram reduções (deterioração) de 25% e 50% sobre o dólar (marcados a mercado) atreladas aos instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia e suas controladas com posições em aberto na data de fechamento.

Os valores de sensibilidade na tabela abaixo são de variações dos instrumentos financeiros derivativos sob cada cenário.

	Consolidado			
	31/12/2023			
Exposição		Cenário provável	Cenário (II) Queda 25%	Cenário (III) Queda 50%
	CDI	11,75%	8,81%	5,88%
Swap	1.498	1.674	1.630	1.586
Total	1.498	1.674	1.630	1.586

	Consolidado			
	31/12/2023			
Exposição		Cenário provável	Cenário (II) Alta 25%	Cenário (III) Alta 50%
	CDI	11,75%	0,00%	0,00%
Swap	1.498	1.674	1.498	1.498
Total	1.498	1.674	1.498	1.498

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Companhia e suas controladas possuíam a seguinte posição com instrumentos financeiros derivativos:

			Consolidado			
			31/12/2023		31/12/2022	
	Objeto de proteção	Moeda de referência	Valor notional (R$)	Valor justo (R$)	Valor notional (R$)	Valor justo (R$)
SWAP	**Moeda**	**BRL**	**13.150**	**1.498**	13.150	1.631
			13.150	**1.498**	13.150	1.631

d) Classificação e valor justo de instrumentos financeiros

As tabelas abaixo demonstram os principais ativos e passivos financeiros da Companhia, e a classificação em custo amortizado e valor justo.

	Controladora		Consolidado	
	Custo amortizado	Valor justo	Custo amortizado	Valor justo
31 de dezembro de 2023				
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	**132**	**132**	**13.834**	**-**
Aplicações Financeiras	**-**	**-**	**-**	**340.509**
Contas a receber	**-**	**-**	**1.494.565**	**-**
Instrumentos financeiros derivativos	**-**	**-**	**-**	**1.498**
Adiantamentos para partes relacionadas	**85.788**	**-**	**229.897**	**-**
Outros ativos	**-**	**-**	**24.974**	**-**
Passivos financeiros				
Fornecedores	**-**	**-**	**(43.777)**	**-**
Empréstimos e financiamentos	**-**	**-**	**(501.267)**	**-**
Debêntures	**-**	**-**	**(161.598)**	**-**
Compromissos com parceiros	**-**	**-**	**(130.952)**	**-**
Adiantamentos de recursos a parceiros	**-**	**-**	**(203)**	**-**
Adiantamentos de clientes	**-**	**-**	**(210.299)**	**-**
Outros passivos	**-**	**-**	**(11.946)**	**-**

	Controladora		Consolidado	
	Custo amortizado	Valor justo	Custo amortizado	Valor justo
31 de dezembro de 2022				
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	82	82	6.051	-
Aplicações Financeiras	-	-	-	200.194
Contas a receber	-	-	927.764	-
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	1.631
Adiantamentos para partes relacionadas	-	-	159.391	-
Outros ativos	-	-	10.659	-
Passivos financeiros				
Fornecedores	-	-	(21.920)	-
Empréstimos e financiamentos	-	-	(351.800)	-
Debêntures	-	-	(14.412)	-
Compromissos com parceiros	-	-	(111.497)	-
Adiantamentos de recursos a parceiros	-	-	(123)	-
Adiantamentos de clientes	-	-	(143.138)	-
Juros e dividendos a pagar	-	-	(292)	-
Outros passivos	-	-	(8.574)	-

25. Eventos subsequentes

Em 22 de janeiro de 2024, foi registrada a 1° ACS (Alteração de Contrato Social) da empresa FGR Casas Jardins Cannes SPE Ltda., por meio da qual a investida FGR Casas Jardins S/A saiu da sociedade do empreendimento Jardins Casas Cannes, mediante a cessão e transferência de 80 quotas representativas do capital social, totalizando R$ 80,00 (oitenta reais) do capital social. Por meio dessa cessão e transferência de quotas a FGR Incorporações S/A passou a ter 99% de participação no capital social nesse empreendimento.

Em 29 de janeiro de 2024, foi registrada a 3° ACS (Alteração de Contrato Social) da empresa FGR Casas Jardins Sevilha SPE Ltda., por meio da qual a investida FGR Casas Jardins S/A saiu da sociedade do empreendimento Casas Jardins Sevilha, mediante a cessão e transferência de 80 quotas representativas do capital social, totalizando R$ 80,00 (oitenta reais) do capital social. Por meio dessa cessão e transferência de quotas a FGR Incorporações S/A passou a ter 99% de participação no capital social nesse empreendimento.

Em 06 de fevereiro de 2024, foi registrada a 2° ACS (Alteração de Contrato Social) da empresa FGR Incorporações Jardins Frankfurt SPE Ltda., por meio da qual a investida FGR Casas Jardins S/A saiu da sociedade do empreendimento Jardins Frankfurt, mediante a cessão e transferência de 80 quotas representativas do capital social, totalizando R$ 80,00 (oitenta reais) do capital social. Por meio dessa cessão e transferência de quotas a FGR Incorporações S/A passou a ter 99% de participação no capital social nesse empreendimento.

***

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XI

Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o código CVM nº 94, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Faria Lima, nº 1234, Conjunto 41, 42, 43 e 44, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 41.811.375/0001-19 e perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300576535, neste ato representada na forma de seu estatuto social, serve-se da presente para, nos termos do disposto no artigo 27, inciso II da Resolução CVM 160, **DECLARAR**, para todos os fins e efeitos, que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, concedido sob o n° 94, encontra-se devidamente atualizado.

São Paulo, 13 de julho de 2025.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Amanda Regina Martins

_____

Nome:

Cargo:

Clicksign e819f02e-f087-4d2e-b3a0-5883e5f710c1

CRI FGR - Declaração Atualização de Cia Aberta (Securitizadora) (MM 13.07.2026).docx

Documento número #e819f02e-f087-4d2e-b3a0-5883e5f710c1

Hash do documento original (SHA256): 6896a49fb87507c6a4bc34fbaf60ba1693ad4cf9ce37bb222a55cc0b8f8e3d62

Hash do PAdES (SHA256): c1b93bd2397733526aa30b191e839bad95a048338ee4172fd0bb16408bb3aed0

Assinaturas

Amanda Regina Martins

CPF: 430.987.638-25

Assinou em 13 jul 2026 às 21:50:05

Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 19 jul 2026



Amanda Regina Martins

Log

13 jul 2026, 20:49:22	Operador com email amatsumoto@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 criou este documento número e819f02e-f087-4d2e-b3a0-5883e5f710c1. Data limite para assinatura do documento: 12 de agosto de 2026 (20:49). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
13 jul 2026, 20:51:25	Operador com email amatsumoto@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: estruturacao@canalsecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Amanda Regina Martins e CPF 430.987.638-25.
13 jul 2026, 21:50:05	Amanda Regina Martins assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 430.987.638-25. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 200628(...), vide anexo manuscript_13 jul 2026, 20-52-12.png. IP: 186.215.56.112. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.571511 e longitude -46.692384. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1477.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
13 jul 2026, 21:50:05	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número e819f02e-f087-4d2e-b3a0-5883e5f710c1.

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

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº e819f02e-f087-4d2e-b3a0-5883e5f710c1, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Amanda Regina Martins

Assinou o documento em 13 jul 2026 às 21:50:05

ASSINATURA MANUSCRITA
Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 200628(...)



Amanda Regina Martins
manuscript_13 jul 2026, 20-52-12.png



PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 195ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

LASTREADOS EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO DEVIDO PELA

FGR INCORPORAÇÕES S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS