



QUINTO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 69ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO – LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS PELA TZI CITRINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ nº 41.811.375/0001-19

14 de maio de 2025.

Este documento foi assinado digitalmente por Nilson Raposo Leite, Bianca Galdino Batistela e Nathalia Machado Loureiro.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 667C-A17C-65E7-1613.



QUINTO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 69ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO – LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS PELA TZI CITRINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na categoria “S1”, com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados (“Securitizadora” ou “Emissora”);

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430 de 03 de agosto de 2022 (“Lei 14.430/22”):

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, por seus representantes legais infra identificados (“Agente Fiduciário”);

CONSIDERANDO QUE:

a) as Partes celebraram, em 07 de dezembro de 2023, o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 69ª Emissão da Canal Companhia de Securitização – Lastreados em Direitos Creditórios Cedidos pela TZI Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda.*, conforme aditado em 12 de dezembro de 2023 e em 02 de janeiro de 2025 (“Termo de Securitização”), por meio do qual a Emissora vinculou os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) aos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª e 2ª Séries de sua 69ª emissão (“CRI”);

b) Os CRI foram distribuídos pela **GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.055, 6º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 28.650.236/0001-92, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários



("Coordenador Líder") mediante oferta pública de distribuição, sob rito de registro automático, de acordo com a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM nº 160" e "Oferta", respectivamente), nos termos do "*Contrato de Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 69ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*", celebrado em 07 de dezembro de 2023 entre a Securitizadora, o Coordenador Líder e a **TZI CITRINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, Cj. 42, Bairro Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de SP, CEP: 01451-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 51.492.880/0001-00 ("Cedente"), conforme aditado em 02 de janeiro de 2025 ("Contrato de Distribuição");

c) em 14 de maio de 2025 foi realizada Assembleia Especial dos Investidores dos CRI, ocasião em que, nos termos da Ata de Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 69ª Emissão da Canal Companhia de Securitização ("AEI" ou "Assembleia"), dentre outras matérias, foi aprovado:

- a. a modificação da Oferta dos CRI da 2ª Série, de modo a prever nos Documentos da Operação a prerrogativa de o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério e com a finalidade de atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, distribuir lote adicional na Oferta dos CRI da 2ª Série, nos termos do artigo 50, caput e parágrafo único da Resolução CVM 160, no montante de até R\$ 4.751.000,00 (quatro milhões, setecentos e cinquenta e um mil reais), sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta dos CRI 2ª Série, de modo que o montante máximo da Oferta dos CRI 2ª Série poderá ser equivalente a até R\$ 14.137.000,00 (quatorze milhões, cento e trinta e sete mil reais). Os CRI do lote adicional terão por lastro os Créditos Imobiliários devidos pela PIRELLI PNEUS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 59.179.838/0001-37 ("Locatária" ou "Devedora"), dado que, nos termos da Cláusula 2.1. do "*Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Construído sob Medida (Built To Suit) para fins Não Residenciais e Outras Avenças*", celebrado em 20 de março de 2025, passou a ser devido valor de Aluguel Mensal Líquido de R\$ 1.930.573,97 (um milhão, novecentos e trinta mil, quinhentos e setenta e três reais e noventa e sete centavos) na data base de 01/06/2023 ("Segundo Aditamento do BTS" e "Modificação da Oferta", respectivamente);
- b. a alteração dos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização), para que passem a contemplar a Modificação da



Oferta, assim como a alteração da descrição dos Créditos Imobiliários objeto de cessão pela Cedente à Securitizadora e que, portanto, lastreiam a emissão dos CRI, tendo em vista a formalização do Segundo Aditamento do BTS; e

- c. a autorização para que a Securitizadora e o Agente Fiduciário possam praticar todos os atos, bem como firmar todos e quaisquer documentos e aditamentos aos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização) necessários à realização, formalização e efetivação das deliberações previstas na ata da Assembleia.

d) desejam as Partes aditar o Termo de Securitização de forma a refletir as deliberações aprovadas na AEI, conforme indicadas na Cláusula Primeira abaixo.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente *Quinto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 69ª Emissão da Canal Companhia de Securitização – Lastreados em Direitos Creditórios Cedidos pela TZI Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda* (“Aditamento”), mediante as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – ALTERAÇÕES

1.1. Desejam as Partes incluir e/ou alterar os seguintes termos definidos da Cláusula 1.1.1 do Termo de Securitização :

“Contrato de Distribuição”: O “*Contrato de Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Série da 69ª Emissão Canal Companhia de Securitização*”, celebrado entre o Coordenador Líder e a Securitizadora, com a interveniência e a anuência da Cedente, em 07 de dezembro de 2023, conforme aditado em 02 de janeiro de 2025 e em 14 de maio de 2025;

“Contrato de Locação” ou “BTS”: Significa o “*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Construído sob Medida (Built To Suit) para fins Não Residenciais e Outras Avenças*”, firmado em 06 de dezembro de 2023 entre a Locadora e a Locatária, conforme aditado em 20 de dezembro de 2025 e em 20 de março de 2025;



"Escritura de Emissão de CCI":

O "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*", celebrado pela Securitizadora e pela Instituição Custodiante, em 07 de dezembro de 2023, conforme aditado em 02 de janeiro de 2025 e em 14 de maio de 2025, por meio da qual foi emitida a CCI representativa dos Créditos Imobiliários;

"Lote Adicional":

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, até a data de encerramento da Oferta dos CRI 2ª Série, a quantidade de CRI 2ª Série a ser distribuída pode, a critério do Coordenador Líder, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta dos CRI 2ª Série, ser aumentada em até 4.751 (quatro mil, setecentos e cinquenta e um mil) CRI, caso em que o montante máximo da Oferta dos CRI 2ª Série será equivalente a R\$ 14.137.000,00 (quatorze milhões, cento e trinta e sete mil reais). Os CRI do lote adicional serão destinados a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e Locatária, dado que, nos termos da Cláusula 2.1. do "*Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Construído sob Medida (Built To Suit) para fins Não Residenciais e Outras Avenças*", celebrado em 20 de março de 2025, passou a ser devido valor de Aluguel Mensal Líquido de R\$ 1.930.573,97 (um milhão, novecentos e trinta mil, quinhentos e setenta e três reais e noventa e sete centavos) na data base de 01/06/2023 ("Segundo Aditamento do BTS" e "Modificação da Oferta", respectivamente);

"Preço de Cessão":

Significa o valor pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a ser pago pela Securitizadora à Cedente, exclusivamente com os recursos da integralização dos CRI, na importância de R\$ 184.885.000,00 (cento e oitenta e quatro milhões, oitocentos e oitenta e cinco mil reais) ;

"Valor dos Créditos

O valor nominal dos Créditos Imobiliários, na



Imobiliários”: presente data, equivale a R\$ 341.957.490,11 (trezentos e quarenta e um milhões, novecentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e noventa reais e onze centavos);

“Valor Total da Emissão”: R\$ 180.134.000,00 (cento e oitenta milhões, cento e trinta e quatro mil reais), observada a possibilidade do Lote Adicional, caso em que o Valor Total da Emissão pode ter valor máximo de R\$ 184.885.000,00 (cento e oitenta e quatro milhões, oitocentos e oitenta e cinco mil reais) ;

1.2. As Partes desejam, ainda, ajustar a Cláusulas 2.12.1.1 no Termo de Securitização, cuja redação passará a vigorar nos termos abaixo.

“2.12.1.1. Liberação Inicial do Valor dos CRI da 2ª Série Retido no Fundo de Obras. Na data da primeira Integralização dos CRI da 2ª Série, será realizada a primeira liberação à Cedente dos recursos decorrentes da integralização dos CRI da 2ª Série que compuserem o Valor Retido para o Fundo de Obras, no valor de até R\$ 2.176.957,17 (dois milhões, cento e setenta e seis mil, novecentos e cinquenta e sete reais e dezessete centavos), mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED para a Conta de Livre Movimentação, sendo certo que parte desse valor poderá ser utilizado para o pagamento de despesas, diretamente realizadas pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente, mediante a apresentação das notas fiscais correspondentes. Nesse caso, o valor liberado à Cedente corresponderá ao valor acima indicado, deduzido da somatória dos valores de despesas cujo pagamento a Cedente solicitar à Cessionária (“Liberação Inicial do Valor dos CRI da 2ª Série Retido no Fundo de Obras”). Na data da primeira Integralização dos CRI da 2ª Série que ocorrer posteriormente à formalização do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, será realizada uma liberação à Cedente dos recursos decorrentes da integralização dos CRI da 2ª Série que compuserem o Valor Retido para o Fundo de Obras, no valor de até R\$ 904.378,86 (novecentos e quatro mil, trezentos e setenta e oito reais e oitenta e oito centavos) mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED para a Conta de Livre Movimentação, sendo certo que parte desse valor poderá ser utilizado para o pagamento de despesas, diretamente realizadas pela Cessionária, por conta e ordem da Cedente, mediante a apresentação das notas fiscais correspondentes. Nesse caso, o valor liberado à Cedente corresponderá ao valor acima indicado, deduzido da somatória dos valores de despesas cujo pagamento a Cedente solicitar à Securitizadora (“Segunda Liberação do Valor dos CRI da 2ª Série Retido no Fundo de Obras”).”



1.3. Além disso, concordam em alterar determinados itens da Cláusula 3.1 do Termo de Securitização, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

3.1. *Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características: (...)*

CRI 2ª Série: (...)

(c) Quantidade de CRI da 2ª Série: São emitidos 9.386 CRI, observada a possibilidade de Lote Adicional;

(d) Valor Total da Emissão dos CRI da 2ª Série: O valor total dos CRI emitidos no âmbito desta Emissão corresponde a R\$ 9.386.000,00 (nove milhões, trezentos e oitenta e seis mil reais), observada a possibilidade de Lote Adicional;
[...]

(f) Data de Emissão: A data de emissão dos CRI é o dia 02 de janeiro de 2025, observada a possibilidade de emissão de Lote Adicional;

1.4. Ainda, desejam incluir a nova Cláusula 3.9 do Termo de Securitização, com a redação abaixo, de modo que as cláusulas subsequentes serão devidamente reordenadas.

3.9. Lote Adicional: Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, até a data de encerramento da Oferta dos CRI 2ª Série, a quantidade de CRI 2ª Série a ser distribuída pode, a critério do Coordenador Líder, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta dos CRI 2ª Série, ser aumentada com o Lote Adicional, caso em que o montante máximo da Oferta dos CRI 2ª Série será equivalente a R\$ 14.137.000,00 (quatorze milhões, cento e trinta e sete mil reais). Os CRI do Lote Adicional serão destinados a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e terão por lastro os Créditos Imobiliários devidos pela Locatária nos termos do Segundo Aditamento do BTS.

1.4.1. As partes desejam, ainda, alterar o Anexo I ao Termo de Securitização, que passará a vigorar nos termos do Anexo A ao presente Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. O presente Aditamento será registrado na B3 em até 1 (um) Dia Útil contado



da data de assinatura, nos termos do artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430/22, bem como será enviado à Instituição Custodiante para fins de custódia em até 1 (um) Dia Útil contado da data de assinatura.

2.2. Ratificação: 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, ressalvados pequenos ajustes de formatação e redação, já refletidos no Anexo A ao presente Aditamento.

2.3. Definições: Os termos iniciados em maiúsculas que não estiverem expressamente definidos neste Aditamento têm o significado a eles atribuídos ao Termo de Securitização.

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

2.5. Título Executivo Extrajudicial: O presente Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos II e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento e do Termo de Securitização comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

2.6. Irrevogabilidade: Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

2.7. Invalidez: 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 as disposições afetadas por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

2.8. Lei Aplicável: Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

2.9. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente do Termo de Securitização, conforme alterado pelo presente Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que



seja.

2.10. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poder ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 ("Lei 13.874/19"), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 ("Decreto 10.278/20"), e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital nos padrões ICP-Brasil 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. Dessa forma, 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 pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

O presente Aditamento é firmado em formato digital.

São Paulo, 14 de maio de 2025.



(Página de assinaturas do Quinto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 69ª Emissão da Canal Companhia de Securitização – Lastreados em Direitos Creditórios Cedidos pela TZI Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: Nathalia Machado Loureiro
CPF: 104.993.467-93

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

Agente Fiduciário

Nome: Nilson Raposo Leite
CPF: 011.155.984-73

Nome: Bianca Galdino Batistela
CPF: 090.766.477-63

Este documento foi assinado digitalmente por Nilson Raposo Leite, Bianca Galdino Batistela e Nathalia Machado Loureiro.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 667C-A17C-65E7-1613.



ANEXO A AO QUINTO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 69ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO – LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS PELA TZI CITRINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 69ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO – LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS PELA TZI CITRINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Características dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	
				São Paulo, 07 de dezembro de 2023	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
1. EMITENTE					
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“ <u>CVM</u> ”), na categoria “S1”, com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.2345, 4º andar, Jardim Paulistano, , CEP 01.451-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19;					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88;					
3. LOCADORA					
TZI CITRINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, Cj. 42, Bairro Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de SP, CEP: 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 51.492.880/0001-00 (“ <u>Locadora</u> ”);					
4. LOCATÁRIA					
PIRELLI PNEUS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Campinas, estado de São Paulo, na Rua Nadir Dias de Oliveira, nº 2801, Cidade Satélite Íris, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.179.838/0001-37 (“ <u>Locatária</u> ”);					



5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Construído sob Medida (Built To Suit) para fins Não Residenciais e Outras Avenças”, firmado em 06 de dezembro de 2023, aditado em 20 de dezembro de 2024, em 20 de março de 2025, entre a Locadora e a Locatária (“Contrato de Locação”).

4. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 341.957.490,11 (trezentos e quarenta e um milhões, novecentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e noventa reais e onze centavos) na Data de Emissão.

5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO: O imóvel locado compreende o Terreno e o Armazém, sendo certo que:

- “Terreno” significa a área remanescente da Gleba, quando desconsiderada a Fábrica, com 115.247,84 m² de área de terreno;
- “Armazém” significa o armazém que a Locatária deseja ver edificado sobre o Terreno (conforme abaixo definido) para fins logísticos e industriais (composto pelos prédios 33, 33A, 33B, 33C, 33D, 33E, 33F, 33G, 34 e 35), com área total construída de 55.801,50 m²; e
- “Gleba” significa o imóvel localizado na Rua Nadir Dias de Oliveira, n.º 2801, Cidade Satélite Íris, na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, CEP: 13059-645, objeto da matrícula n.º 141.304, do 3º Cartório de Registro Geral de Imóveis de Campinas, Estado de São Paulo, com área total de terreno 457.250,00m², inscrição municipal n.º 3344.14.08.0001.01001.

5.1. SEGUROS: A Locatária detém ou deterá os “Seguros da Locatária”, quais sejam, (i) apólices de Seguro Patrimonial, Seguro Fiança Locatícia e Seguro Perda de Receita de Aluguéis em caso de sinistro desde sua imissão na posse do Imóvel, bem como (ii) Fiança Bancária para toda a vigência da locação de forma a assegurar o pagamento da Indenização por Rescisão Antecipada.

5.2. PERFORMANCE BOND: A Securitizadora é única beneficiária do Performance Bond a ser contratado pela Construtora, no valor correspondente a 20% (vinte por cento) do custo total da construção do Imóvel Locado (sobrecusto com exclusão de coberturas para multas e obrigações trabalhistas e previdenciárias);

6. DEMAIS CONDIÇÕES DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1 DATA(S) DE PAGAMENTO:	Mensalmente, sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês, a partir da data de emissão do Termo de Imissão na Posse.
6.2 PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:	Mensal, a partir da data de emissão do Termo de Imissão na Posse.



6.3 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Ressalvada a exceção indicada na Cláusula 13.6.1 do Contrato de Locação, todos os valores expressos em reais no Contrato de Locação deverão considerar a data base de 01/06/2023 e deverão ser corrigidos monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IPCA/IBGE (“ <u>IPCA/IBGE</u> ”), adotando-se como índice base aquele divulgado no mês de Abril de 2023 e como índice reajuste aquele publicado 2 (dois) meses antes da data do efetivo pagamento. A correção monetária deverá ocorrer de maneira automática, independentemente de qualquer notificação: (i) mensalmente, entre a data base e (a) a data de assinatura do Termo de Imissão na Posse (conforme definido no Contrato de Locação) ou (b) a data de efetivo pagamento do valor corrigido, o que ocorrer primeiro e (ii) a cada 12 (doze) meses a partir da data de assinatura do Termo de Imissão na Posse.
6.4 PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	189 meses, vencendo-se, portanto, em 12 de setembro de 2039.
6.5 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP
6.6 ENCARGOS MORATÓRIOS:	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 2% (dois por cento).
6.7 GARANTIA	Fiança Bancária, conforme previsto na Cláusula 23.1 e seguintes do Contrato de Locação.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/667C-A17C-65E7-1613> ou vá até o site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 667C-A17C-65E7-1613



Hash do Documento

554B9F7D355D74E7263F9549E260B6C7A2F69B59D2DB3E77961A1CC42EFAA32F

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 15/05/2025 é(são) :

- Nilson Raposo Leite - 011.155.984-73 em 15/05/2025 17:06 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Bianca Galdino Batistela - 090.766.477-63 em 15/05/2025 16:51 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Nathalia Machado Loureiro - 104.993.467-93 em 14/05/2025 17:12 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

