



**Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 165ª (centésima sexagésima quinta) Emissão, em 2 (duas) Séries, da**



**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*COMPANHIA SECURITIZADORA S1*

CNPJ N.º 41.811.375/0001-19

CELEBRADO ENTRE

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*NA QUALIDADE DE EMISSORA*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

---

---

**Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 165ª (centésima sexagésima quinta) Emissão, em 2 (Duas) Séries Única, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Tallin Residence SPE Ltda.**

## Seção

### Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**Canal Companhia de Securitização**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o número 94, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora (“Canal”); e

**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (“Vórtx”).

## Seção

### Termos Definidos e Regras de Interpretação

1. **Definições.** Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula terão os significados previstos no *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 165ª (centésima sexagésima quinta) Emissão, em 2 (Duas) Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Tallin Residence Ltda.*, celebrado em 16 de dezembro de 2025 (“**Termo de Securitização**”).

## Seção

### Considerações Preliminares

- (A) A Devedora emitiu as Notas, a serem subscritas pela Emissora e as Notas conferem direito de crédito em face da Devedora, nos termos do Lastro;
- (B) A Devedora se obrigou a pagar os Créditos Imobiliários em favor da Securitizadora e a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários aos CRI, como lastro;

- (C) As Partes desejam aditar o Termo de Securitização para alterar o Anexo “Despesas da Operação” e o Anexo “Fórmulas” do Termo de Securitização, nos termos da Cláusula “Aditamentos” do referido instrumento;
- (D) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

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

## **Seção Cláusulas**

### **Cláusula Primeira Objeto**

1.1. Por meio do presente Aditamento, em razão do disposto na Seção “Considerações Preliminares”, as Partes alterar o Anexo “Despesas da Operação” e o Anexo “Fórmulas” do Termo de Securitização que, a partir desta data, passam a vigorar na forma dos Anexos A e B, respectivamente, do presente Aditamento.

### **Cláusula Segunda Ratificação**

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

### **Cláusula Terceira Assinatura Digital, Foro e Legislação Aplicável**

3.1. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

3.1.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas

neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Notas, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

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

3.2. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

3.3. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, o(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001

São Paulo, SP, 13 de janeiro de 2026.

*{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}  
{segue(m) página(s) de assinaturas e anexa(s), conforme aplicável}*

---

**Canal Companhia de Securitização**

Nome: Nathalia Machado Loureiro  
Cargo: Diretora  
CPF n.º: 104.993.467-93  
E-mail: juridico@canalsecuritizadora.com.br

---

**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Nome: Ana Clara Dória Lourenço  
Cargo: Procuradora  
CPF n.º: 426.687.178-33  
E-mail: adl@vortex.com.br

Nome: Juliana Maria de Medeiros  
Cargo: Procuradora  
CPF n.º: 469.893.308-05  
E-mail: jmm@vortex.com.br

## Anexo A Despesas da Operação

### Valores das Despesas da Operação

DESPESAS FLAT						
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
ANBIMA	Registro da Base de Dados	A vista	0,003968%	R\$ 1.864,96	0,00%	R\$ 1.864,96
ANBIMA	Registro de Ofertas Públicas	A vista	0,000000%	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
B3   CETIP	Registro de Valor Mobiliários	A vista	0,029000%	R\$ 13.630,00	0,00%	R\$ 13.630,00
NFA	Assessor Legal	A vista		R\$ 78.000,00	14,53%	R\$ 91.260,09
Vortex	Custodia	A vista		R\$ 7.000,00	14,25%	R\$ 8.163,27
Vortex	Escrituração (1)	A vista		R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54
Vortex	Agente fiduciário (Implantação)	A vista		R\$ 17.000,00	14,25%	R\$ 19.825,07
Vortex	Escriturador das Notas Comerciais (1)	A vista		R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54
Trinus Capital	Estruturação e Originação (3)	A vista	3,5000%	R\$ 1.645.000,00	19,42%	R\$ 2.041.449,49
Trinus DTVM	Registro (3)	A vista		R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Trinus DTVM	Liquidação (3)	A vista		R\$ 500,00	12,15%	R\$ 569,15
Trinus DTVM	Coordenador (3)	A vista		R\$ 9.000,00	12,15%	R\$ 10.244,74
Trinus DTVM	Distribuição (3)	A vista		R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
Trinus DTVM	Liquidações Adicionais (4)	A vista		R\$ 1.500,00	12,15%	R\$ 1.707,46
Plataforma	Diligência técnica	A vista		R\$ 25.000,00	14,25%	R\$ 29.154,52
Plataforma	Auditoria Orçamentária	A vista		R\$ 20.000,00	14,25%	R\$ 23.323,62
Canal	Taxa de Emissão	A vista		R\$ 25.000,00	16,33%	R\$ 29.879,29
Canal	Taxa de Gestão (2)	A vista		R\$ 3.500,00	16,33%	R\$ 4.183,10
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000%	R\$ 14.100,00	0,00%	R\$ 14.100,00
<b>TOTAL</b>				<b>R\$ 1.886.513,96</b>		<b>R\$ 2.317.084,72</b>

(1) + R\$2500,00 anual por Série adicional, a partir da 5ª; (2) Será devido o valor adicional de R\$650 mensais por série adicional, a partir da 5ª, líquido de quaisquer tributos; (3) o pagamento desses valores ocorrerá somente com recursos da segunda Integralização (CRI); (4) A cada liquidação subsequente à inicial, haverá uma cobrança de R\$ 1.500,00 a valor total, sujeito à adição de impostos.

DESPESAS RECORRENTES						
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3   CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,000800%	R\$ 376,00	0,00%	R\$ 376,00
B3   CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,002000%	R\$ 940,00	0,00%	R\$ 940,00
B3   CETIP	Taxa de utilização B3   Cetip	Mensal		R\$ 100,00	0,00%	R\$ 100,00
Vortex	Custodiante	Anual		R\$ 7.000,00	14,25%	R\$ 8.163,27
Vortex	Escrituração e Liquidação (1)	Anual		R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54
Vortex	Agente fiduciário (anual)	Anual		R\$ 17.000,00	14,25%	R\$ 19.825,07
Vortex	Escriturador das Notas Comerciais (1)	Anual		R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54
Trinus DTVM	Liquidação	Anual		R\$ 500,00	12,15%	R\$ 569,15
Trinus DTVM	Banco liquidante	Anual		R\$ 500,00	12,15%	R\$ 569,15
Canal	Taxa de Gestão (2)	Mensal		R\$ 3.500,00	16,33%	R\$ 4.183,10
Neo	Monitoramento de carteira e boletagem	Mensal		R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54
Plataforma	Medição de Obra	Mensal		R\$ 7.000,00	14,25%	R\$ 8.163,27
Contabilidade	Contabilidade	Mensal		R\$ 350,00	0,00%	R\$ 350,00

Itaú	Tarifa conta do patrimônio separado (3)	Mensal	R\$ 500,00	0,00%	R\$ 500,00
Auditor	Auditoria	Anual	R\$ 4.500,00	13,65%	R\$ 5.211,35
			<b>R\$ 51.266,00</b>		<b>R\$ 59.445,98</b>

### Descrição das Despesas da Operação

- 1) todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- 2) remuneração da Securitizadora no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, na primeira data de subscrição e integralização dos CRI;
- 3) taxa de administração no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais por Patrimônio Separado, observado o custo extra de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) mensais por série adicional a partir da segunda, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga na primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais até o dia 5 (cinco) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;
- 4) em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em cartórios de registro, quando for o caso, será devida pela Devedora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 990,00 (novecentos e noventa reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando houver (i) esforços de cobrança e execução de Garantias; (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo Assembleias; (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das conseqüentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação, garantias, *covenants*, repasses e de condições precedentes; (vi) verificação e formalização dos contratos de repasse e termos de liberação; e (vii) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;
- 5) remuneração da Instituição Custodiante: (i) Registro e Implantação da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização; e (ii) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia a remuneração anual, no valor de R\$ 7.000,00 (sete 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, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. Serão devidas parcelas semestrais referentes à custódia das CCI, até a liquidação integral dos CRI e/ou baixa nas referidas CCI, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento;

- 6) remuneração do Escriturador: a título de escrituração dos CRIs, será devido o pagamento de parcela anual de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização;
- 7) remuneração do Escriturador do Lastro: a título de escrituração do Lastro, será devido o pagamento de parcela anual de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização;
- 8) remuneração do Agente Fiduciário: (i) uma parcela de implantação no valor R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira Data de Integralização; e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete 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, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, bem como todos os emolumentos da B3 relativos à CCI e aos CRI decorrente da prestação dos serviços. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pelo Emissor e/ou Devedora a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, de reestruturação das condições da operação ou necessidade de eventuais aditamentos aos documentos da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação, incluindo, mas não se limitando (i) à execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Operação, inclusive respectivas Assembleias; (iii) à análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (iv) à 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) à 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*”. As parcelas aqui citadas, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário. As parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. As parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário 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, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. 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 nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária 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 ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora 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. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso;

- 9) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
- 10) averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à Assembleia, conforme previsto no Termo de Securitização;
- 11) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
- 12) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- 13) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- 14) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;

- 15) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;
- 16) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de Assembleias, na forma da regulamentação aplicável;
- 17) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- 18) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias, na forma da regulamentação aplicável;
- 19) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- 20) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- 21) todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleia, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- 22) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- 23) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;
- 24) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;
- 25) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Operação;
- 26) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;
- 27) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;
- 28) os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à emissão e/ou à oferta dos CRI;

- 29) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à emissão e/ou à oferta dos CRI e/ou ao Patrimônio Separado;
- 30) quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;
- 31) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos Titulares de CRI;
- 32) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e
- 33) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

#### **Responsabilidade pelas Despesas da Operação**

##### **(1) Despesas de Responsabilidade da Devedora**

São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Lastro a esse respeito.

##### **(2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI**

São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Devedora:

- (i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do patrimônio separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;
- (ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do patrimônio separado dos CRI, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
- (iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
- (vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

##### **(3) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI**

Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado dos CRI, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado dos CRI seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

## Anexo B Fórmulas

(1) **Remuneração.** A Remuneração das Notas será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

Onde:

*J* = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*VNe* = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme abaixo:

$$\text{Fator de Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread}), \text{ onde:}$$

Fator DI = produtório das Taxas DI over a partir da primeira data de integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, conforme o caso, até a próxima Data de Pagamento, ou data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n [1 + \text{TDI}_k]$$

Onde:

*k* = Número de ordem da Taxa DI over, variando de 1 (um) até “*K*” um número inteiro.

*n* = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo “*n*” um número inteiro.

*TDI<sub>k</sub>* = Taxa DI over de ordem *k*, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left( \frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

*DI<sub>k</sub>* = Taxa DI over de ordem *k*, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com duas casas decimais.

Fator Spread = Fator de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$\text{Fator Spread} = (\text{Spread} + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

Spread = 7,4200% (sete inteiros e quarenta e dois centésimos por cento) ao ano referente aos CRI (Série 1) e 7,4300% (sete inteiros e quarenta e três centésimos por cento) ao ano referente aos CRI (Série 2), com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

DP = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI, ou Data de Pagamento anterior, o que ocorrer

por último e a próxima Data de Pagamento, ou data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Para fins de cálculo da remuneração:

- (i) O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento.
- (ii) Efetua-se o produto dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produto (Fator DI) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) O fator resultante da expressão  $(Fator DI \times FatorSpread)$  é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) Para efeito do cálculo de  $DI_k$  será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo. (Caso o dia a ser considerado como referência para definição da Taxa DI não seja Dia Útil, deve-se adotar o Dia Útil imediatamente anterior (exemplo: para cálculo no dia 25, o  $DI_k$  considerado será o publicado no final do dia 23 pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pressupondo-se que o dia 23 é um Dia Útil).

#### Indisponibilidade da Taxa DI

- (i) No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI mensal, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pela Emissora, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.
- (ii) Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 7 (sete) dias contados do (a) primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada após o prazo de 10 (dez) dias consecutivos; ou (b) primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial; convocar Assembleia (CRI) para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre a taxa substitutiva. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Securitizadora, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.
- (iii) Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida Assembleia (CRI) não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade.
- (iv) Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Devedora e a Securitizadora, a Devedora deverá realizar o Resgate Antecipado compulsório integral do Lastro, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia (CRI) mencionada acima, pelo saldo não amortizado do Lastro, acrescido da Remuneração calculada pro rata temporis, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) ou da última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, bem como de eventuais prêmios, até a data do efetivo resgate e conseqüente cancelamento. Neste caso, para cálculo da Remuneração, para cada dia do período de indisponibilidade da Taxa DI prevista acima será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

- (2) **Amortização.** Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$A_{ai} = VNe \times T_{Ai}$$

Onde:

$A_{ai}$  = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização de principal. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VNe$  = Conforme acima definido;

$T_{Ai}$  = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo "Cronograma de Pagamentos".

- (3) **Índice(s) de Liquidez de Garantia.** O(s) Índice(s) de Liquidez Garantia será(ão) calculado(s) de acordo com a seguinte fórmula:

$$ILG = \frac{VP(CIT\ ti) + 60\% (estoque)}{SD\ CRI + RO - FO - FR} \geq 130\%$$

Onde:

$VP(CIT\ ti)$  = todo o fluxo de recebimento futuro dos contratos elegíveis trazidos à Valor Presente à taxa da operação

$60\% \text{ Estoque}$  = média do preço de venda dos últimos 6 meses, deduzidos da comissão

$SD\ CRI$  = o saldo devedor dos CRI;

$RO$  = valor de obras remanescente a partir da data de apuração do índice; e

$FR$  = saldo de recursos existentes no Fundo de Reserva.

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

$$\text{Pagamento Antecipado} = \text{Valor do Pagamento Antecipado} \times \text{Prêmio de Pagamento Antecipado}$$

Onde:

$\text{Valor de Pagamento Antecipado}$  = conforme estipulado no Lastro; e

$\text{Prêmio de Pagamento Antecipado}$  = o percentual do prêmio, equivalente a 5,00 (cinco inteiros por cento).



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: DKBM7-U8S6S-56UAF-RMEAK

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

NATHALIA MACHADO LOUREIRO (CPF \*\*\*.993.467-\*\*)

Ana Clara Doria Lourenco (CPF \*\*\*.687.178-\*\*)

Juliana Maria de Medeiros (CPF \*\*\*.893.308-\*\*)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/DKBM7-U8S6S-56UAF-RMEAK>

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

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